

# PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

# PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

11 mai 2009



- PLAN DE PRÉSENTATION
  - Contexte du projet
  - Description du site
  - Principes d'aménagement
  - Patrimoine bâti et architecture
  - Patrimoine naturel et aménagement paysager
  - Synthèse des modifications
  - Étude d'impact sur les vues
  - Circulation et stationnement
  - Retombées économiques

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques

## DÉVELOPPEMENT CATO

- Entreprise québécoise qui a démontré sa capacité a réalisé des projets respectueux du patrimoine bâti :
  - Unity 1 : Prix de la mise en valeur du patrimoine Opération Patrimoine Architectural de Montréal
  - Unity 2 : Prix du Gouverneur général en architecture et prix d'excellence du Canadian Architect
  - Espace Beardmore (ancien consulat cubain)
- En novembre 2003, les promoteurs ont reçu la reconnaissance honorifique de la Charte du Mont-Royal pour leur contribution à l'égard de la protection et de la conservation du Parc du Mont-Royal.

## 2006:

- Démarche de planification concertée entre les prêtres de Saint-Sulpice, la Ville de Montréal et le MCCCCF afin de déterminer le potentiel de développement de la propriété.
- Études professionnelles commandées pour connaître la valeur patrimoniale, écologique et archéologique de la propriété.

## 2008:

- Étude professionnelle commandée pour connaître la valeur paysagère de la propriété.
- Appel de proposition lancé par le groupe GVA Devencore Worldwide qui s'appuie sur les études.
- Développement CATO dépose une proposition basée sur les conclusions des études qui retient la faveur des prêtres parmi une douzaine de propositions.
- Acquisition de la propriété par Développement CATO le 29 octobre 2008 pour un coût de 46 M\$.

## 2009:

- Analyse du projet par l'arrondissement Ville-Marie, la ville de Montréal, le ministère de la Culture, des Communications et la Condition féminine, les instances consultatives (conseil du patrimoine, CAU, CCU, Commission des biens culturels), les organismes (Héritage Montréal) et les résidants du quartier.
- Adoption par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, le comité exécutif et le conseil municipal du projet de règlement sur la base du sommaire décisionnel :

*Attendu que le projet proposé comportant la conservation et la restauration de l'ancien séminaire et la construction de nouveaux bâtiments tient compte des mesures de protection prévu au plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, notamment en ce qui trait à l'intégrité du site, la protection des bois d'intérêt et le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales des lieux;*

*Attendu que la compagnie 9202-0767 Québec Inc. Souhaite respecter les engagements pris par les Sulpiciens dans le cadre du pacte patrimonial du Mont-Royal et s'engage, dans un accord de développement, à protéger et à mettre en valeur les lieux, notamment par l'établissement de servitudes de non construction, par la conservation de la Chapelle et des monuments commémoratifs et par le maintien, la réalisation et l'entretien de sentiers et d'escaliers accessibles au public;*

*Attendu que la vocation résidentielle proposée est compatible avec la nature de la propriété et apte à favoriser la conservation et la mise en valeur à long terme de l'ensemble des patrimoines présents sur le site;*

- Mandat accordé à l'Office de consultation publique de Montréal

## La proposition respecte les enjeux et orientations du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal adopté en avril 2009

### Les régimes de protection sont respectés

- Le paysage (2.1.1.1)
  - Reconnaissance et mise en valeur des composantes marquantes du paysage
  - Protection des vues d'intérêt
- Le milieu naturel (2.1.1.2)
  - Conservation et amélioration de la biodiversité
  - Maintien et renforcement de la biomasse
- Le milieu construit et aménagé (2.1.1.3)
  - Évaluation et gestion du potentiel archéologique
  - Pérennité du patrimoine bâti
  - Protection et mise en valeur des aménagements paysagers
  - Protection, restauration, entretien et mise en valeur des monuments commémoratifs

## **L'application des régimes de protection et de mise en valeur pour les grands ensembles institutionnels est mise de l'avant (2.1.2.2)**

- Planification concertée pour l'élaboration d'un plan de développement et soumission au processus de consultation publique
- La proposition inclut des mesures visant :
  - La préservation des éléments qui contribuent à la signature visuelle du site
  - L'élimination des surfaces de stationnement
  - L'application des régimes de protection (paysage, biodiversité, biomasse, cadre bâti, aménagements paysagers, oeuvres commémoratives et des vues)

## **L'accessibilité à la montagne est maintenue (2.2.1)**

- Maintien et entretien des escaliers et sentiers permettant le cheminement vers le Mont-Royal

## **Les Engagements proposés aux Prêtres de Saint-Sulpice en mars 2007 dans le cadre du Pacte patrimonial du Mont-Royal sont poursuivis (3.2.2.2)**

- La protection des bois situés au nord-ouest de la propriété
- La conservation du bois de l'escarpement sud



## CLARIFICATION SUR CERTAINS ÉLÉMENTS DE DÉSINFORMATION :

- *L'ancien site du collège Marianopolis est le dernier grand ensemble institutionnel encore intact du domaine des Sulpiciens sur la montagne.*

**La propriété de l'ancien Séminaire de philosophie a connu des développements depuis sa construction initiale. Dans les années '50, une maison a été construite à l'extrémité Est de la propriété, puis, dans les années '80, le collège Marianopolis a fait construire un centre sportif à l'arrière du bâtiment principal auquel il est rattaché par une passerelle.**

- *Cet ensemble est exceptionnel en raison du site naturel que constitue son enclave occupée par un seul bâtiment, l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens.*

**Le site est actuellement occupé par trois bâtiments, soit l'ancien séminaire de philosophie, le complexe sportif et la maison des employés, occupant 8,7% de la superficie de la propriété.**

## CLARIFICATION SUR CERTAINS ÉLÉMENTS DE DÉSINFORMATION :

- *Le projet proposé déroge au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement de protection de la montagne, notamment en termes d'usage, de densité, de hauteur, de volumétrie, d'implantation et de protection de la végétation.*

**Le projet ne déroge pas au plan de protection et de mise en valeurs du Mont-Royal mais s'inscrit plutôt dans le cadre de celui-ci qui prévoit un processus de planification concertée pour les propriétés institutionnelles. Dans l'intervalle, le site est réglementé selon ses caractéristiques actuelles sauf pour la mise aux normes des bâtiments.**

**Les boisés d'intérêt à valorisés identifiés dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal seront entièrement protégés par des servitudes de non-construction en faveur de la Ville. Il est à noter que ces boisés ne font pas partie du réseau écologique de la Montagne.**

**Par ailleurs, les plantations et aménagements paysagers proposés dans le cadre du projet viendront augmenter la biomasse et la biodiversité du site.**

## CLARIFICATION SUR CERTAINS ÉLÉMENTS DE DÉSINFORMATION :

- *Le projet ne respecte pas les orientations du Plan de transport de la ville de Montréal.*

**Le projet respecte les orientations du Plan de transport relatives au stationnement.**

**Le Plan de transport mentionne :**

**p. 142 : « le stationnement en milieu résidentiel doit être suffisant pour permettre aux résidents de laisser leur véhicule au domicile afin d'utiliser le transport en commun ou les modes actifs »**

**p. 143 : [...] une attention particulière sera accordée aux secteurs résidentiels souffrant déjà d'un manque important de stationnement afin d'éviter que les résidents utilisent la rue pour pallier le stationnement limité hors rue »**

**De plus, le document complémentaire du plan d'urbanisme de Montréal prévoit que :**

**p. 9, art. 2.1.1 : La réglementation de l'arrondissement de Ville-Marie doit établir un nombre maximum d'unités de stationnement autorisé lors de la construction, de l'agrandissement ou du changement d'usage d'un bâtiment. Ces dispositions peuvent exclure un usage à des fins résidentielles.**

## CLARIFICATION SUR CERTAINS ÉLÉMENTS DE DÉSINFORMATION :

- *L'esprit du lieu est menacé par les 19 nouveaux bâtiments que le promoteur prévoit construire dans les aires ouvertes et végétales.*

**Seuls 17 bâtiments sont proposés dont 10 sont des maisons unifamiliales. Le promoteur bâti en partie sur d'anciens immeubles existants. Le taux d'implantation des bâtiments projetés est de seulement 6,3% plus élevé que le taux d'implantation existant, pour un total de seulement 15%. Le reste du site, soit 85% est composé des boisés d'intérêt existants (entièrement conservés) ainsi que d'espaces de jardins, de sentiers et de voie d'accès en pavés architecturaux.**

**Le bâtiment de l'ancien séminaire de philosophie sera entièrement rénové en conservant ses principaux éléments patrimoniaux d'intérêts, soit la chapelle, les vitraux, les escaliers.**

**Les monuments commémoratifs (croix, grotte et Sacré-Cœur) seront restaurés, mis en valeur et accessibles par des sentiers.**

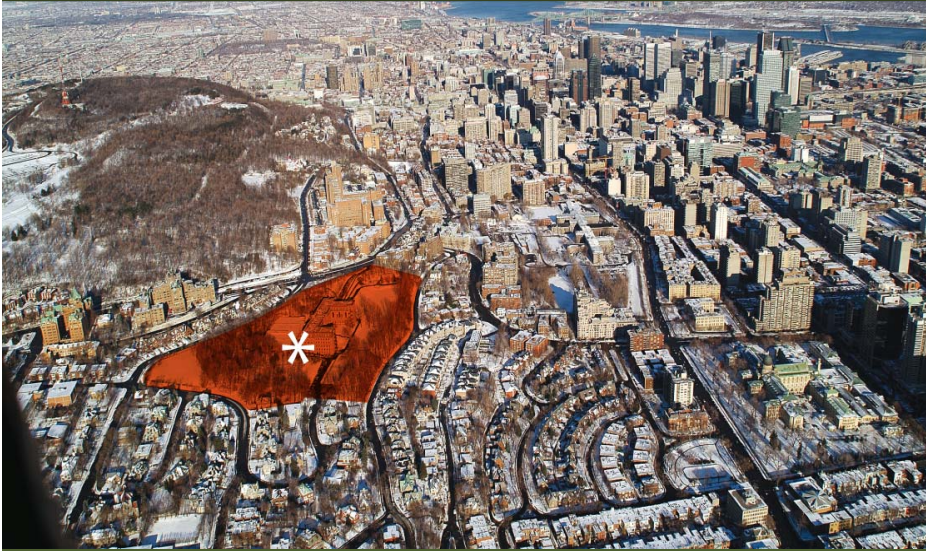
**Un projet de commémoration de la mémoire des prêtres sera réalisé.**

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques

PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE  
DÉVELOPPEMENT

LE SITE



Superficie du site: **65 322 m<sup>2</sup>**

MONT-ROYAL

HÔPITAL GÉNÉRAL  
DE MONTRÉAL









**1** La façade de l'ancien Séminaire de philosophie (1894)



**2** Ancienne maison des employés (1954)



**3** Complexe sportif (1984)



**4** Face latérale de l'ancien Séminaire de philosophie

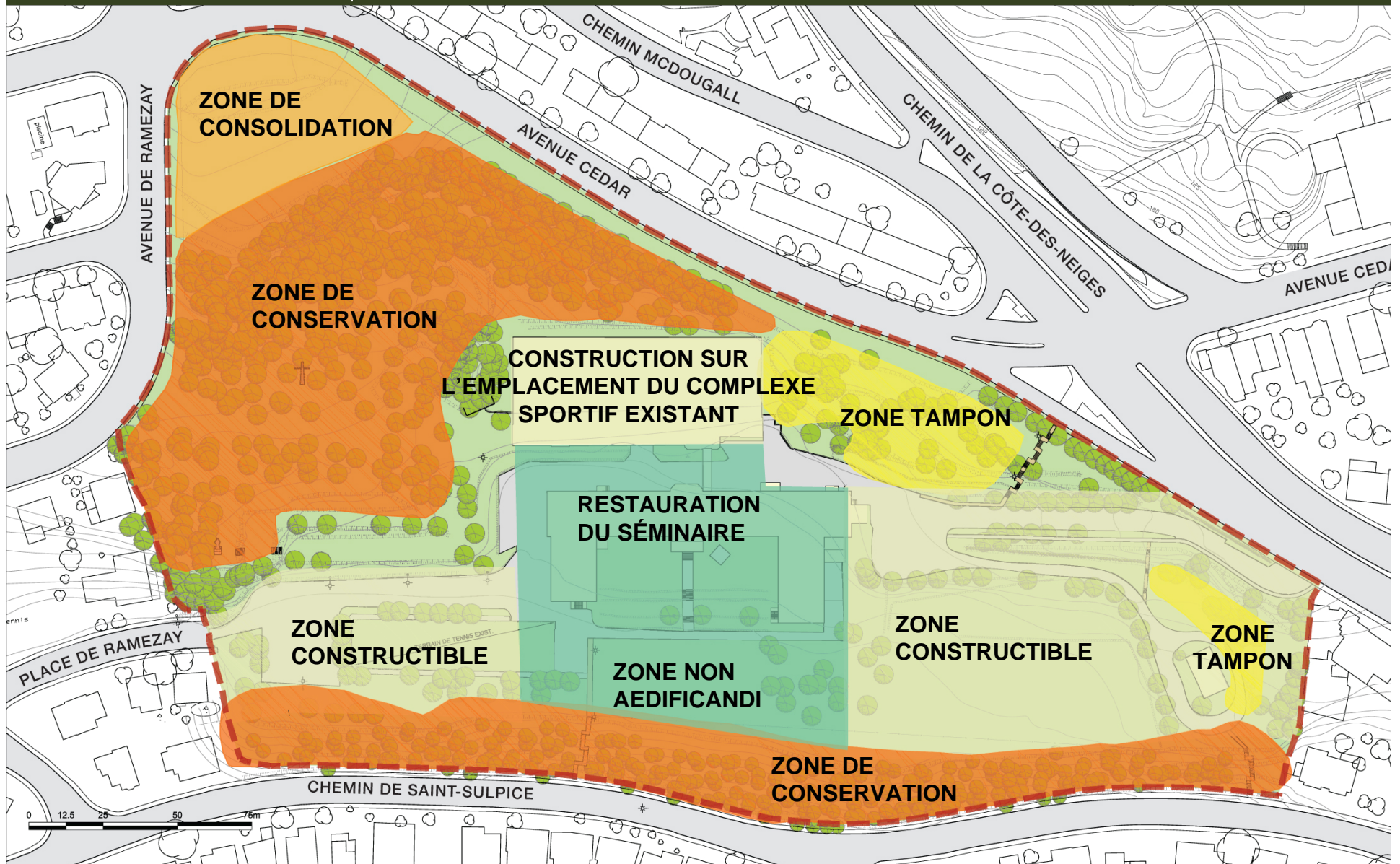


**5** Terrain de sport



**6** Boisé

- DOCUMENTS DE PLANIFICATIONS ET D'ENCADREMENT :
  - Le plan d'urbanisme de Montréal
  - Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal
  - Le document de travail préparé par le MCCCCF intitulé « Les valeurs et les patrimoines du mont Royal »
  - La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Montréal
- ÉTUDES PROFESSIONNELLES
  - Étude de la valeur patrimoniale, par Beaupré et Michaud, architectes
  - Inventaires floristiques et fauniques, par Primula environnement inc.
  - Évaluation du patrimoine archéologique, par Ethnoscope
  - Analyse paysagère, par Version et Vlan Paysages



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques



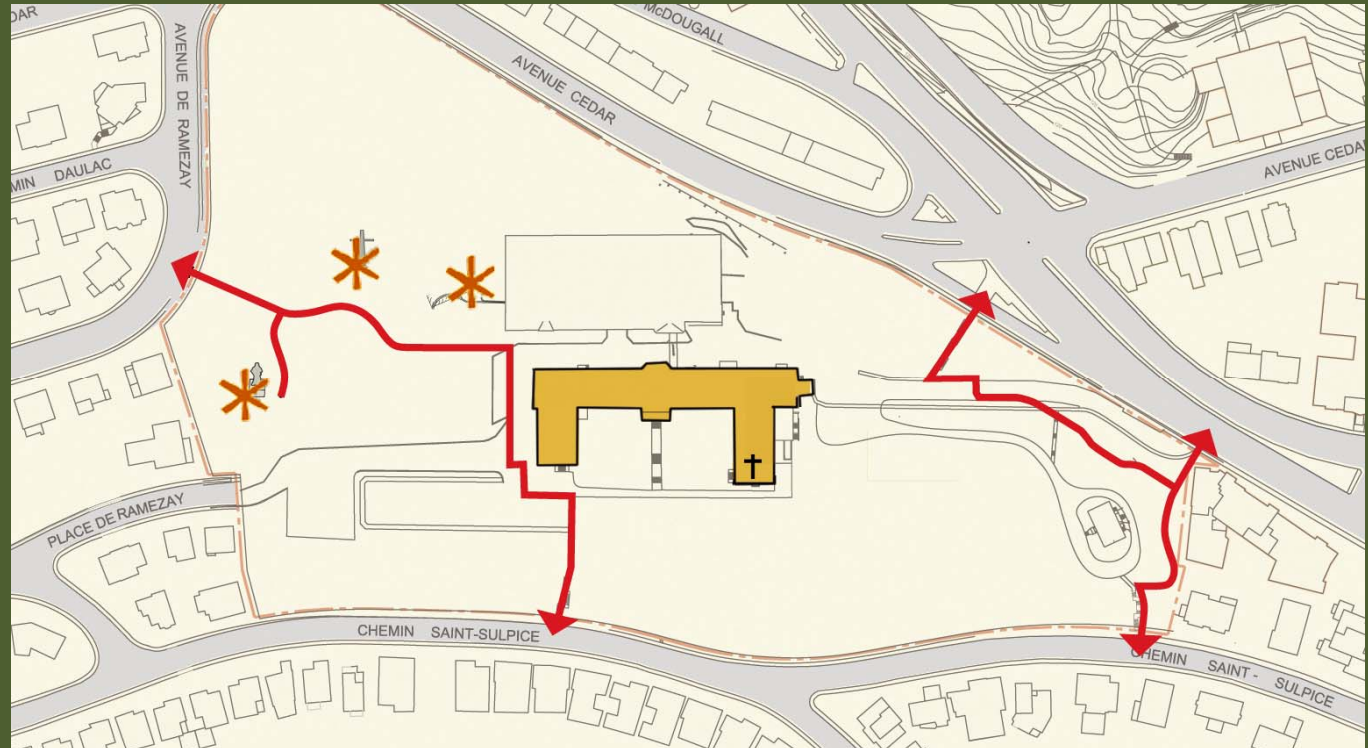
La croix en bois



La grotte



La statue du Sacré Cœur



L'ancien Séminaire de  
philosophie

- Restauration de l'ancien séminaire de philosophie.
- Rénovation de la chapelle et intégration au projet
- Conservation et mise en valeur des monuments commémoratifs
- Maintien des accès et des sentiers publics



Le boisé



L'escalier



Le sentier



- Conservation et protection des bois d'intérêt et maintien des rangées d'arbres de valeur
- Maintien du lien avec le parc du Mont-Royal
- Maintien du cheminement vers la montagne
- Protection des composantes marquantes du paysage

- Le projet respecte les grands principes de développement durable
- En se basant sur les systèmes de certification LEED ND, LEED-Nc et One Planet Living, la proposition intègre les principes suivants :
  - Préservation de l'environnement et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti
  - Site ouvert sur la communauté environnante
  - Milieu convivial à l'échelle humaine
  - Réduction des surfaces imperméables et des eaux de ruissellement
  - Réduction des îlots de chaleur

- Lors de la construction, le promoteur souhaite aussi intégrer les principes de développement durable relatifs aux technologies vertes et à l'utilisation efficace des ressources
  - Qualité des environnements intérieurs; air, lumière et vues
  - Mesures visant à minimiser les perturbations du site
  - Gestion efficace des eaux pluviales
  - Réduction de la consommation d'eau
  - Efficacité énergétique
  - Choix de matériaux judicieux
  - Réduction de la pollution lumineuse



PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE  
DÉVELOPPEMENT

# STRATÉGIE D'IMPLANTATION DES NOUVEAUX BÂTIMENTS



Villa résidentielle unifamiliale



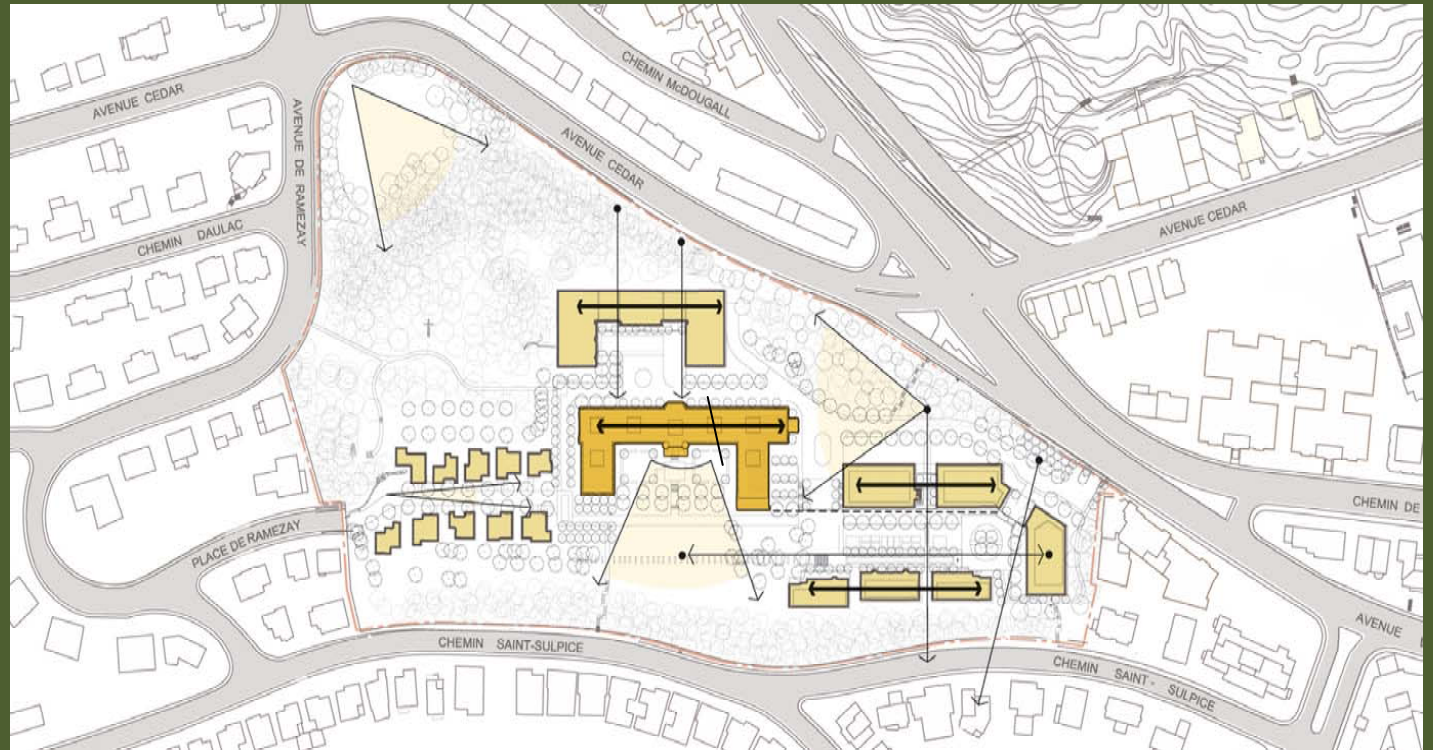
Villa résidentielle unifamiliale



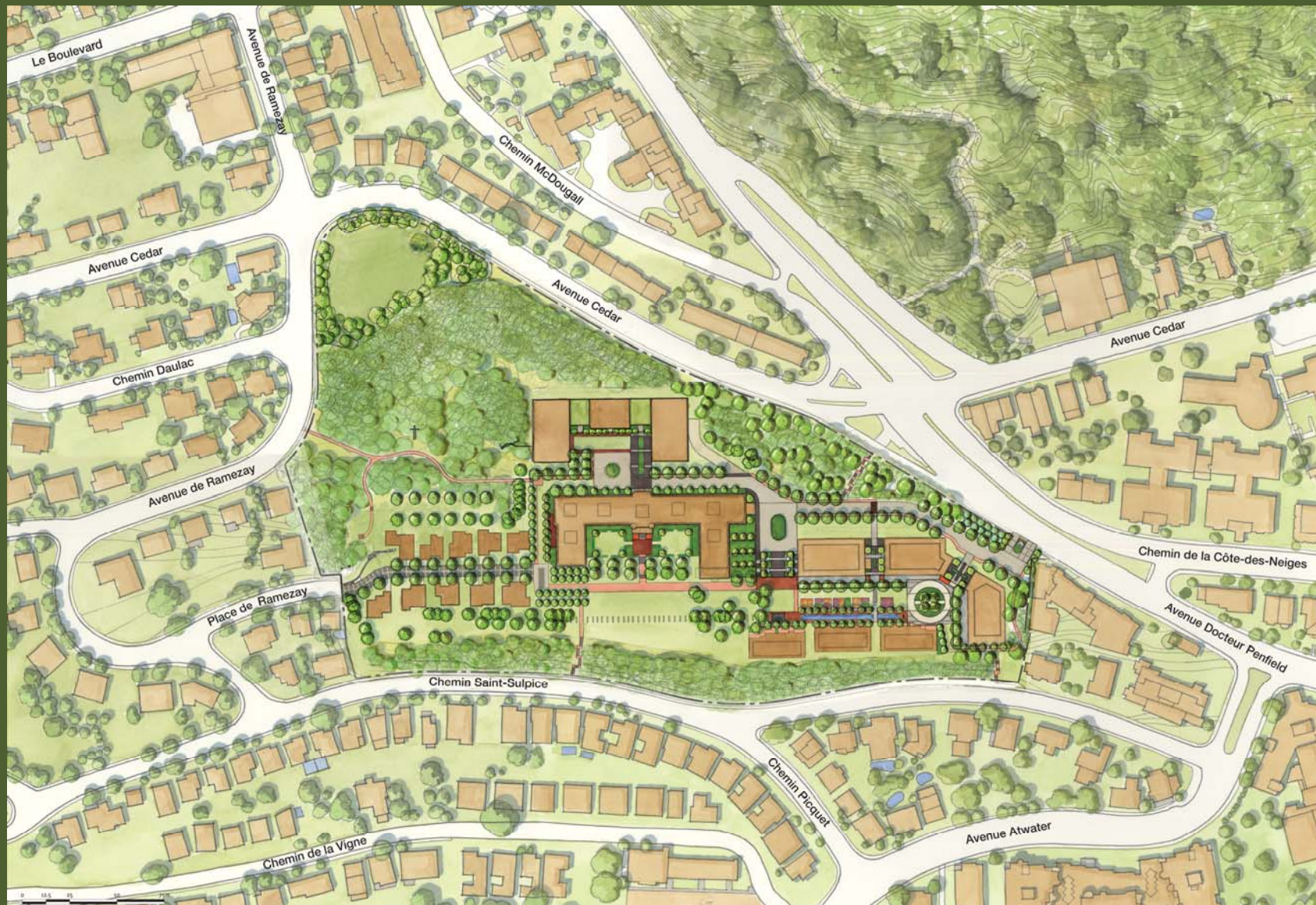
Grands immeubles résidentiels



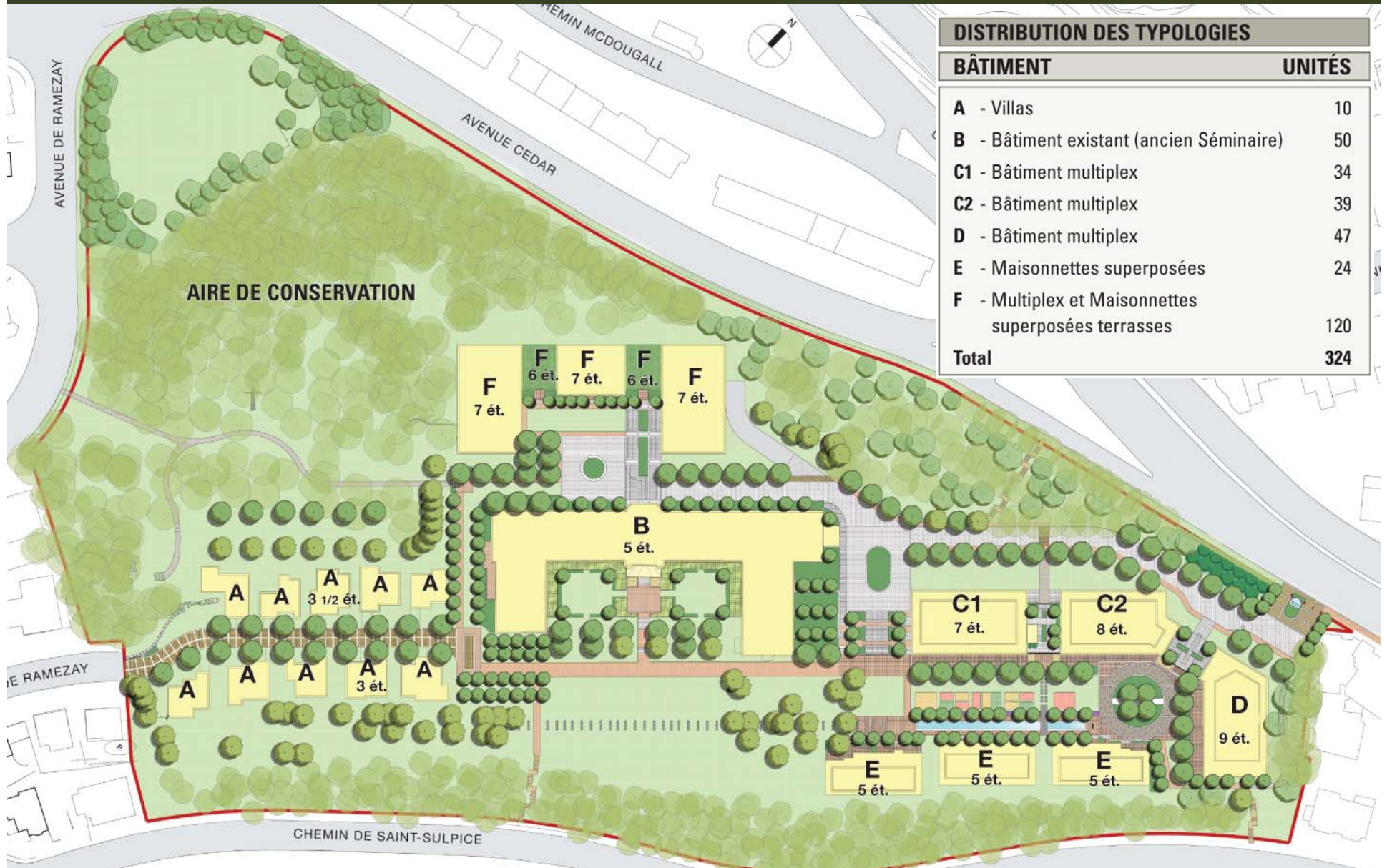
Maison de ville



- Présence dominante de l'ancien séminaire de philosophie
- Respect des typologies voisines
- Percées visuelles vers et à partir du site
- Alignement des nouveaux bâtiments selon un axe est-ouest
- Stationnements entièrement souterrains



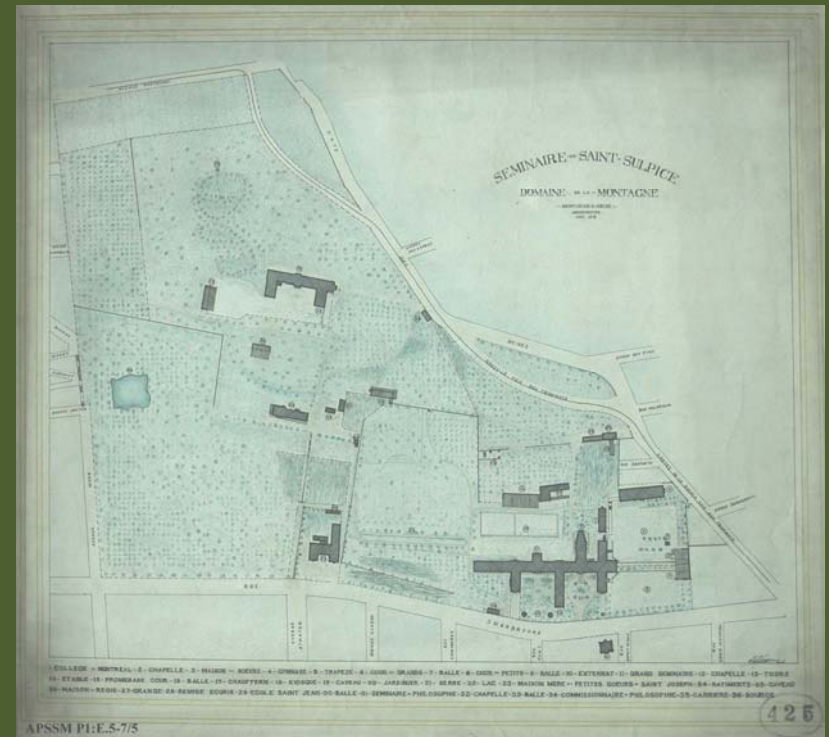
# CONCEPT D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques

## RAPPEL HISTORIQUE

- Construit entre 1890 et 1894 selon les plans des architectes Perrault Ménard et Venne
- Édifié dans la partie nord du Domaine des Sulpiciens pour accueillir les étudiants en Philo 1 et Philo 2, enseignement préparatoire aux cours donnés au Grand Séminaire
- Rayonnement local, provincial et national
- Modifié en 1974 par les architectes Jodoin Lamarre Pratte pour y accueillir le collège Marianopolis
- En 2007 le collège Marianopolis quitte l'immeuble qui est désaffecté depuis



# ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

## ARCHITECTURE

- Bâtiment de maçonnerie pleine et charpente de bois
- Immeuble de 5 étages qui adopte un plan en U
- Pierre de parement rustiquée avec chaînages et des bandeaux de pierre bouchardée
- Fausse mansarde en tuile d'ardoise et couronnement linéaire de cuivre
- Ouverture en plein cintre au niveau inférieur
- Aménagement intérieur sobre et austère



## CONDITIONS ACTUELLES

- Immeuble généralement en bonne condition
- Espaces intérieurs banalisés par la reconversion intensive de 1974 sauf pour les escaliers intérieurs et la chapelle qui conservent leur intérêt architectural
- L'enveloppe extérieur requiert des interventions d'envergure, particulièrement pour les fenêtres de bois d'origine et les éléments de la mansarde en ardoise et en cuivre



# ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE



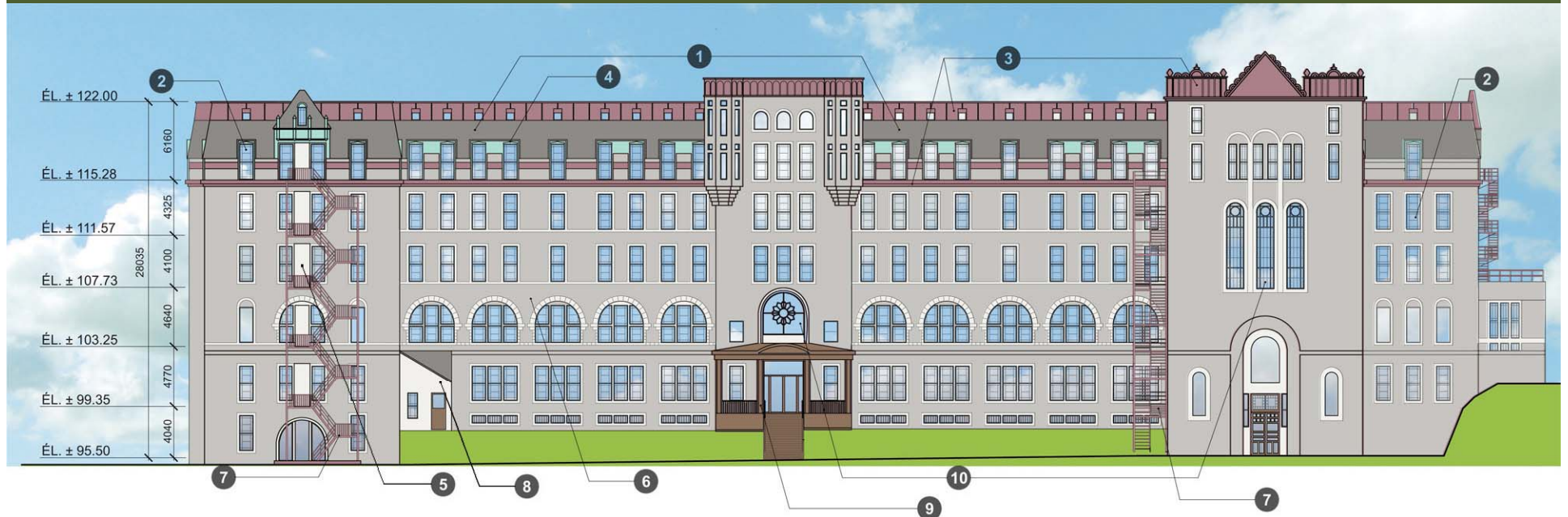


# ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE



# ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

## Réhabilitation de l'immeuble



**1** REVÊTEMENT EXISTANT DE TUILES D'ARDOISE À CONSERVER ET RESTAURER

**2** REMPLACEMENT DE TOUTES LES FENÊTRES PAR AUTRES DE TYPE ARCHITECTURAL, DE MÊME DIMENSIONS ET RESPECTANT LES TYPES D'OUVERTURES EXISTANT

**3** NOUVEAU RECOUVREMENT DE CUIVRE À LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA MANSARDE, ET À LA CORNICHE INFÉRIEURE

**4** NOUVEAU RECOUVREMENT DE CUIVRE AUX CHAMBRANLES DES FENÊTRES DE LA MANSARDE

**5** REMPLACEMENT DES PORTES D'ISSUES PAR DE NOUVELLES FENÊTRES

**6** RÉPARATION ET RAGRÉAGE DE TOUTE LA MAÇONNERIE EXISTANTE

**7** DÉMOLITION DE L'ESCALIER EXTÉRIEUR EXISTANT

**8** DÉMOLITION DE L'APPENTIS

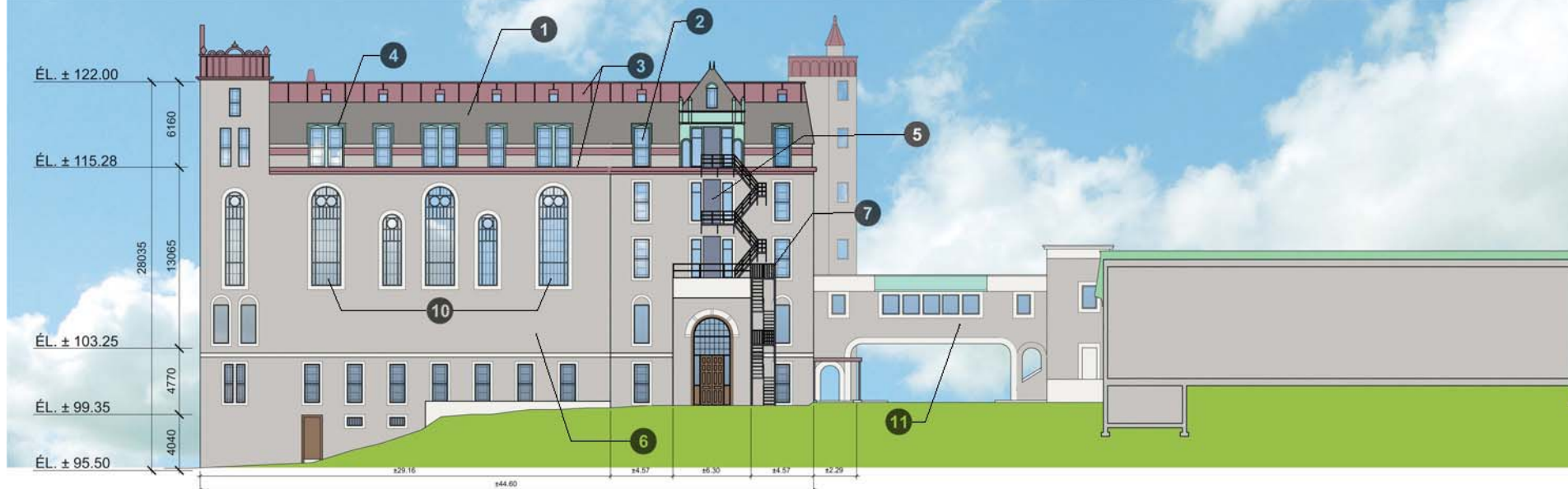
**9** RÉPARATION DES MENUISERIES ARCHITECTURALES DE L'ENTRÉE PRINCIPALE

**10** CONSERVATION DES VITRAUX EXISTANTS

**11** DÉMOLITION DE LA PASSERELLE

# ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

## Réhabilitation de l'immeuble



- 1** REVÊTEMENT EXISTANT DE TUILES D'ARDOISE À CONSERVER ET RESTAURER
- 2** REMPLACEMENT DE TOUTES LES FENÊTRES PAR AUTRES DE TYPE ARCHITECTURAL, DE MÊME DIMENSIONS ET RESPECTANT LES TYPES D'OUVERTURES EXISTANT

- 3** NOUVEAU RECOUVREMENT DE CUIVRE À LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA MANSARDE, ET À LA CORNICHE INFÉRIEURE
- 4** NOUVEAU RECOUVREMENT DE CUIVRE AUX CHAMBRANLES DES FENÊTRES DE LA MANSARDE
- 5** REMPLACEMENT DES PORTES D'ISSUES PAR DE NOUVELLES FENÊTRES

- 6** RÉPARATION ET RAGRÉAGE DE TOUTE LA MAÇONNERIE EXISTANTE
- 7** DÉMOLITION DE L'ESCALIER EXTÉRIEUR EXISTANT
- 8** DÉMOLITION DE L'APPENTIS

- 9** RÉPARATION DES MENUISERIES ARCHITECTURALES DE L'ENTRÉE PRINCIPALE
- 10** CONSERVATION DES VITRAUX EXISTANTS
- 11** DÉMOLITION DE LA PASSERELLE

# ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

## Nouvelles interventions

ÉL. ± 124.9 (maximum 30 mètres  
permis selon le cadre réglementaire)



- Outre les opérations de réparation et de réhabilitation, des balcons de type « Juliette » seront installés aux fenêtres
- Sept édicules de conception discrète seront construits au toit pour en permettre l'accès

- La chapelle occupe les niveaux 2, 3 et 4 de l'aile est de l'ancien Séminaire de philosophie
- La composition des murs extérieurs est caractérisée par les séries de hautes fenêtres en plein cintre, sur ses murs latéraux et sur la façade sud
- Sous ces fenêtres, les murs de pierre sans percement occupent l'intégralité du niveau 2
- La chapelle ne comporte aucun accès indépendant donnant directement sur l'extérieur, celui-ci se faisant depuis les corridors intérieurs de l'immeuble



- L'intérieur se présente comme un lieu sans transept, à chevet plat avec un plafond suspendu à la charpente du plancher de l'étage supérieur
- Le volume à plan rectangulaire fait quelques 36'10" de hauteur
- Le plafond plat d'origine aux rebords cintrés, d'inspiration beaux-arts, est dissimulé sous un plafond acoustique suspendu
- Le chevet prend la forme d'une grande ouverture en plein cintre qui supportait une toile représentant la passion. Cette toile a été enlevée pour être conservée par les Sulpiciens



2009



1978



1903



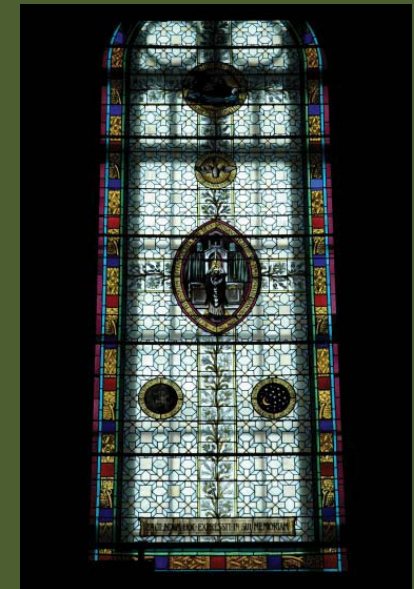
Séminaire de Philosophie, Montréal. - La Chapelle

1914



1940

- Les fenêtres sont dotées de vitraux datant vraisemblablement du début du XXIème siècle
- La partie basse des murs est lambrissée de panneaux de bois
- Les murs comportent quatre niches de bois sculpté qui supportent des statuaires représentant les 4 évangélistes
- L'autel, les stations du chemin de croix et les bancs du chœur ont été enlevés lors de la transformation de 1974. La chapelle est donc maintenant désacralisée





## MISE EN VALEUR

- La chapelle sera conservée et mise en valeur pour en restituer les qualités architecturales d'origine
- En accord avec l'accord de développement conclu avec la Ville, et avec les recommandations de l'étude de valeur patrimoniale faite par la firme Beaupré Michaud architectes, des interventions de préservation, de réhabilitation et de restauration y seront faites et visent à la conservation intégrale du volume et des caractéristiques architecturales, de même que la mise en valeur des éléments décoratifs
- Le nouvel usage, qui se doit d'être compatible avec la nature particulière du projet résidentiel, reste à déterminer

- Une architecture contemporaine d'inspiration classique
- Une architecture respectueuse de la grande valeur de l'ancien Séminaire de philosophie
- Une architecture ouverte sur le paysage par la générosité de sa fenestration
- Revêtement de maçonnerie sur toutes les façades
- Entrée privée pour toutes les unités du rez-de-jardin
- Niveau penthouse en retrait afin de permettre l'aménagement de toitures terrasses au périmètre
- Variété de typologies d'habitations afin de satisfaire la diversité de la demande

# ÉLÉVATIONS - BÂTIMENTS A Villas



Élévation côté nord de la voie de circulation



Élévation côté sud de la voie de circulation

# ÉLÉVATIONS - BÂTIMENTS C ET D Multiplex



Zoom

# ÉLÉVATION - BÂTIMENTS E

## Maisonnettes superposées



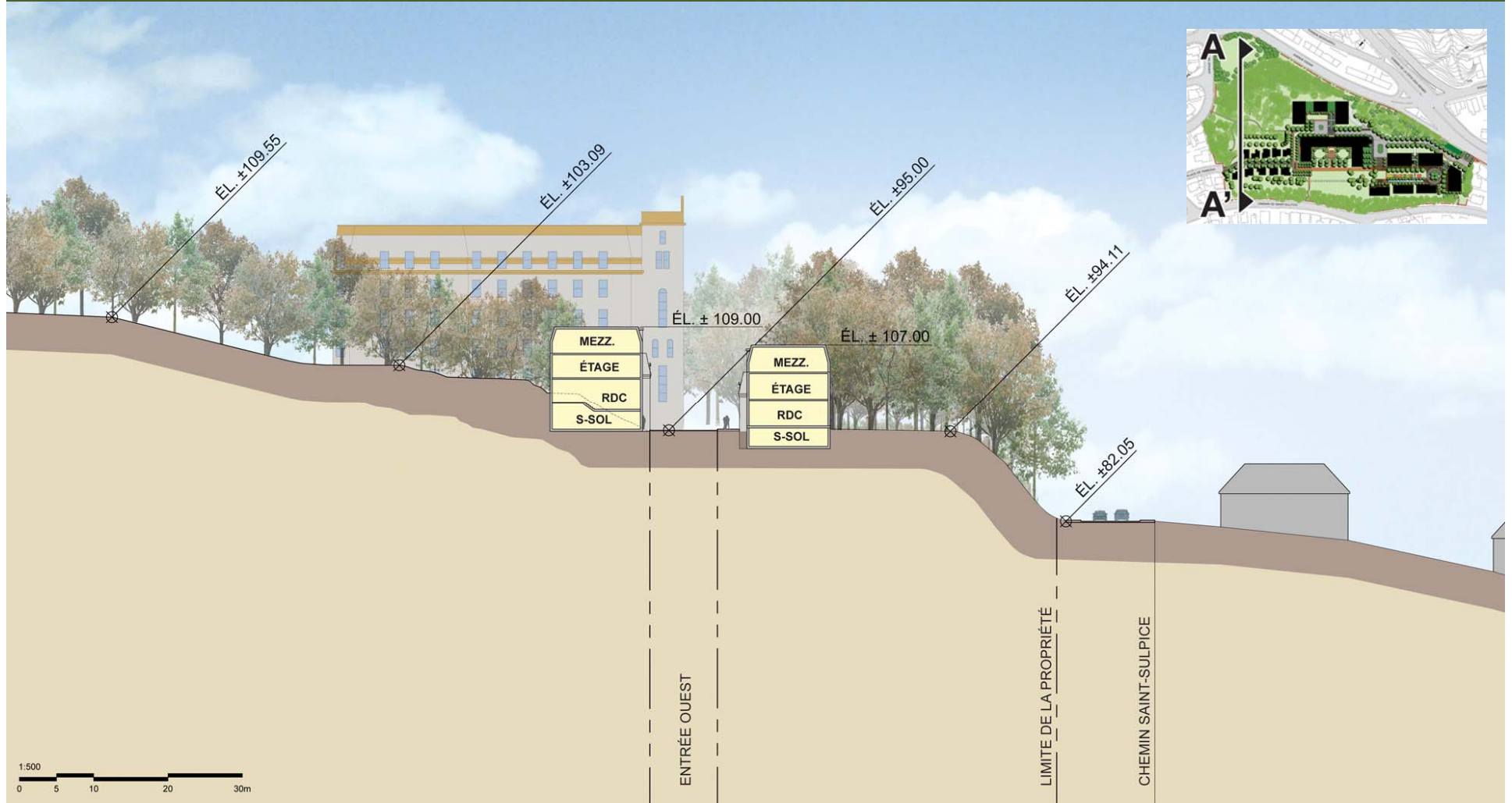
PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

# ELEVATION - BATIMENT F

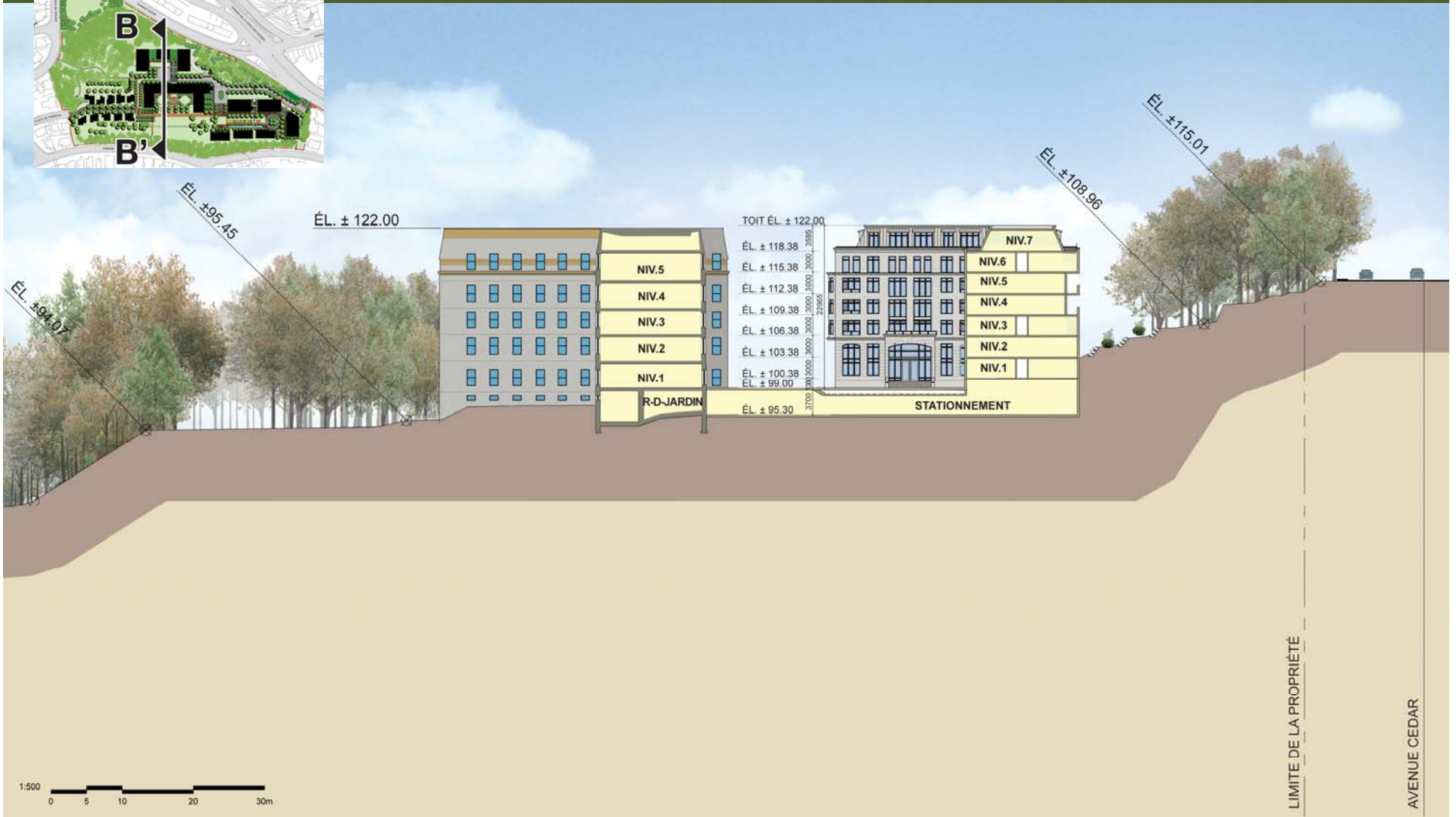
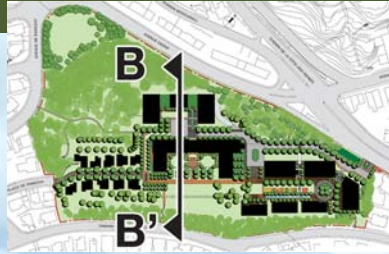
## Maisonnettes superposées et multiplex en terrasse



# COUPE SCHÉMATIQUE A-A'

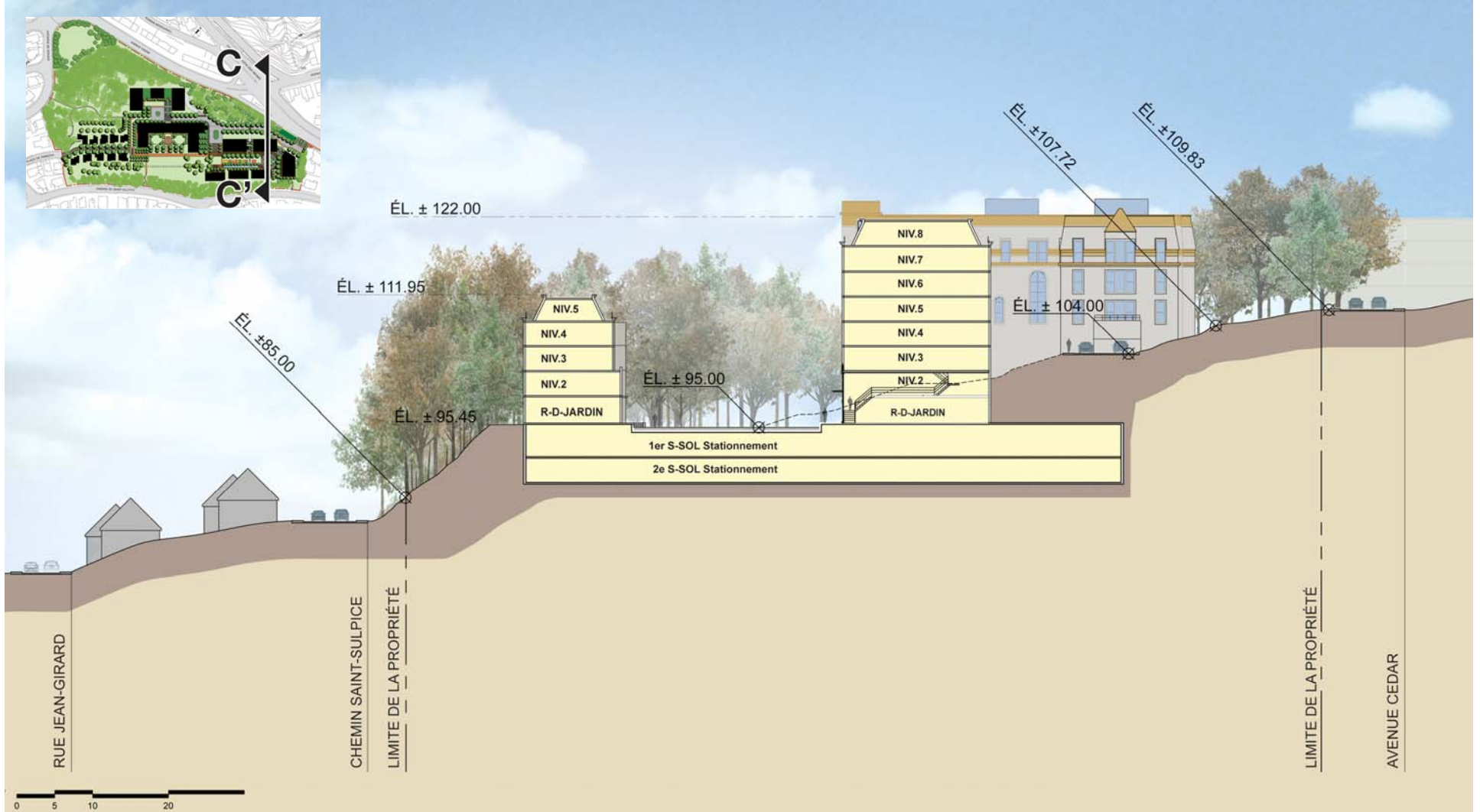
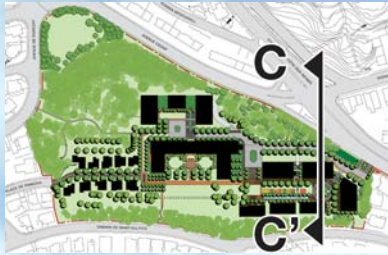


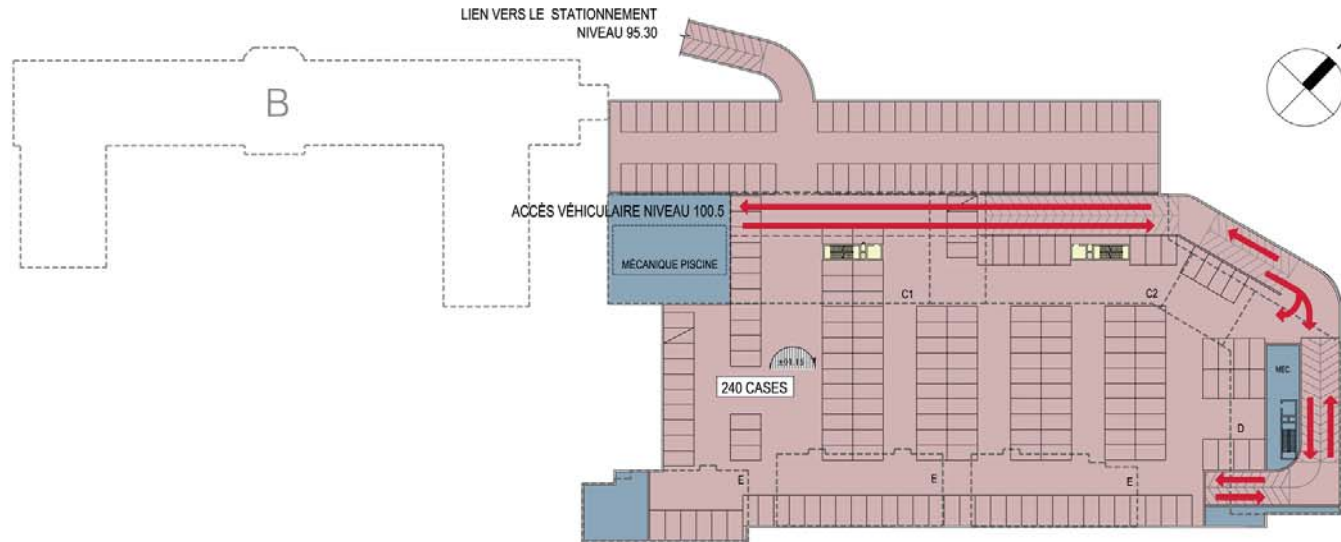
# COUPE SCHÉMATIQUE B-B'





# COUPE SCHÉMATIQUE C-C'





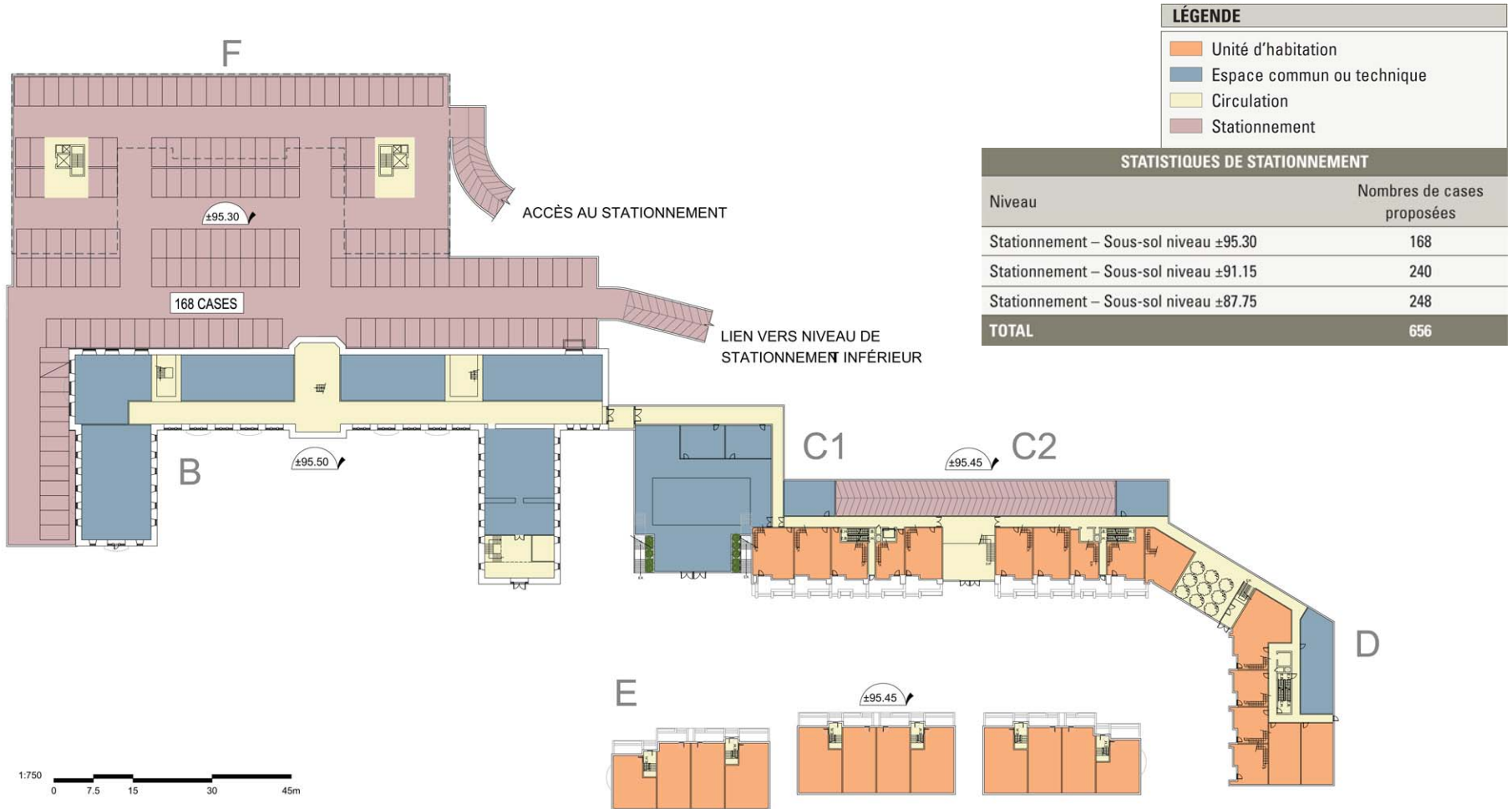
PLAN SOUS-SOL 1 ±ÉL. ±91.15



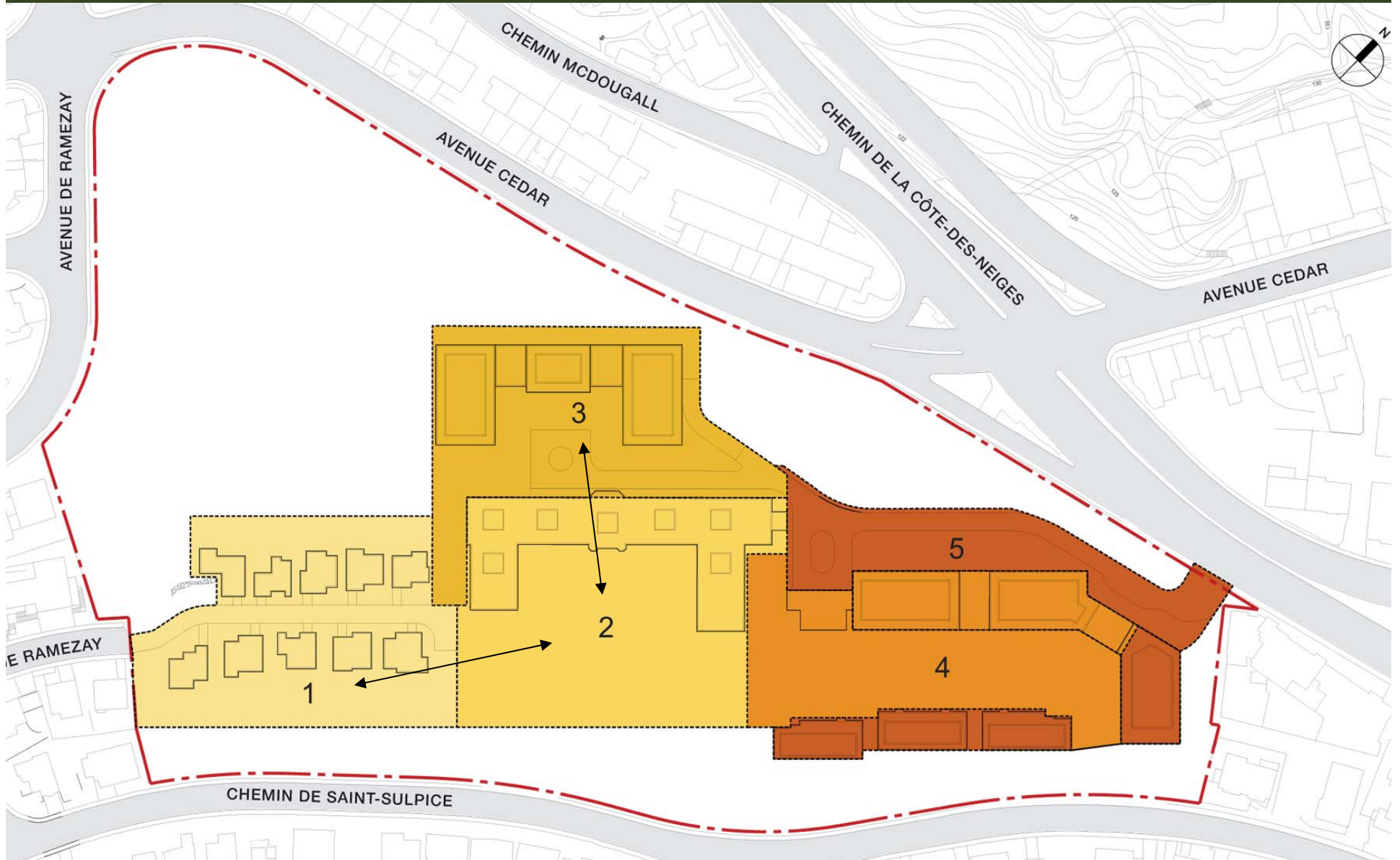
PLAN SOUS-SOL 2 ±ÉL. 87.75

LÉGENDE	
<span style="color: orange;">■</span>	Unité d'habitation
<span style="color: blue;">■</span>	Espace commun ou technique
<span style="color: yellow;">■</span>	Circulation
<span style="color: brown;">■</span>	Stationnement

STATISTIQUES DE STATIONNEMENT	
Niveau	Nombres de cases proposées
Stationnement – Sous-sol niveau ±95.30	168
Stationnement – Sous-sol niveau ±91.15	240
Stationnement – Sous-sol niveau ±87.75	248
<b>TOTAL</b>	<b>656</b>



# PHASES DE CONSTRUCTION



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques



Boisé



Allée d'arbres



Escarpement

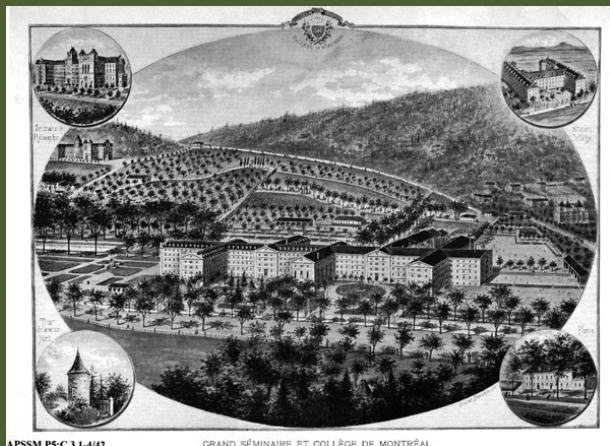


Respect des enjeux et orientations du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal

- 1 Protection du boisé d'intérêt et de la clairière.
- 2 Protection des arbres de valeur.
- 3 Conservation de l'escarpement boisé.
- 4 Zones tampons revalorisées.

**LÉGENDE - ÉLÉMENTS EXISTANTS CONSERVÉS**

- Bâtiment
- Bois d'intérêt
- Escarpement boisé
- Clairière
- Bande végétale
- Parterre
- Talus boisé
- Arbres de valeur
- Zone tampon consolidée



Vue à vol d'oiseau du Grand Séminaire, 1894



Allée piétonne du Séminaire  
de Philosophie, 1943



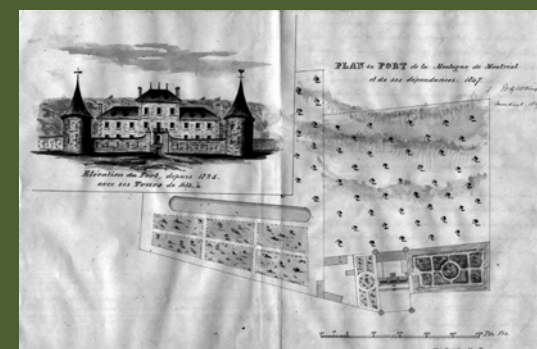
Bassin du Grand Séminaire, avant 1865



Vue à partir du Domaine de la Montagne, vers 1900

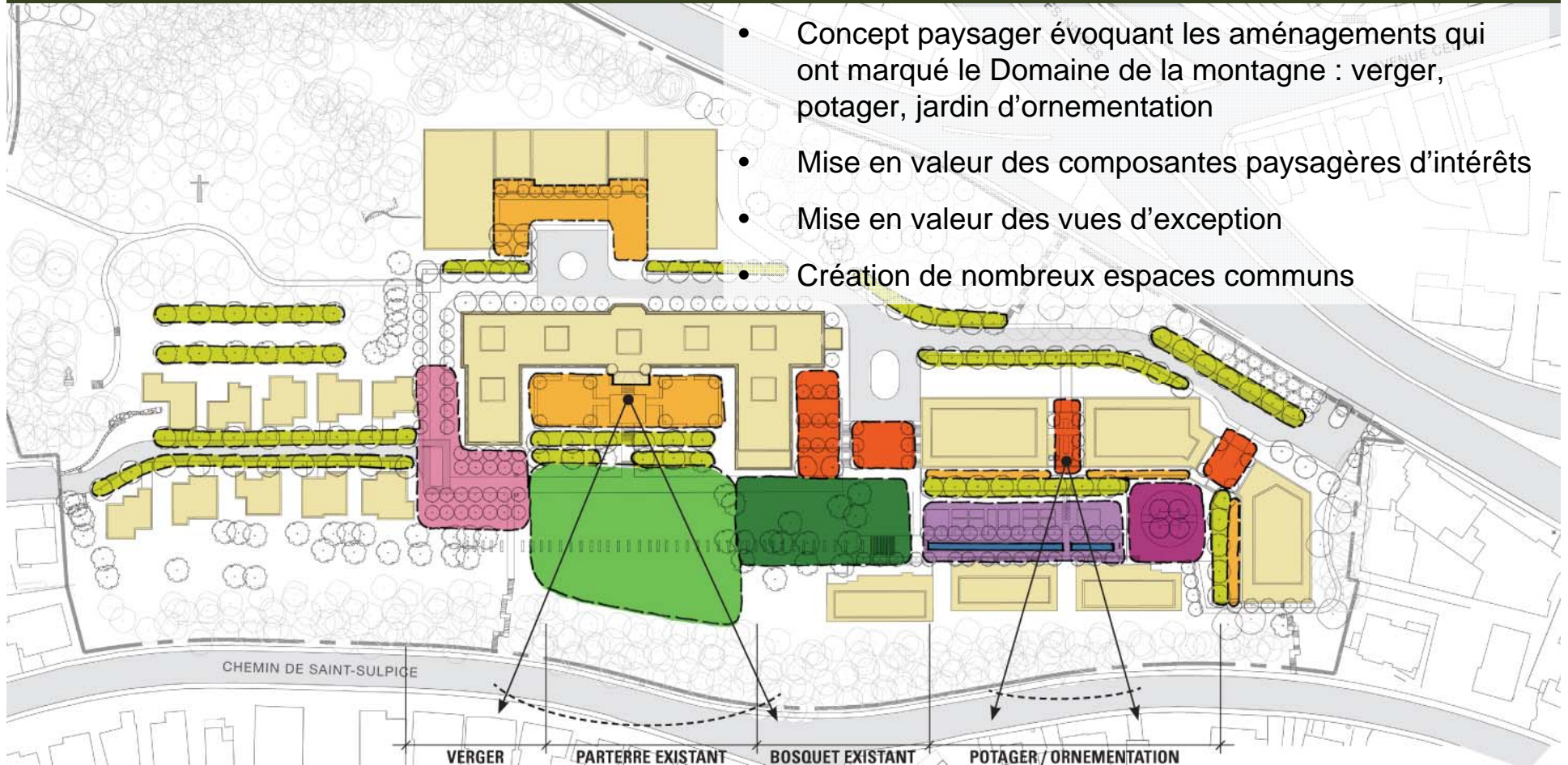


Bassin linéaire, 1907



Plan des jardins du Fort de la Montagne, 1847

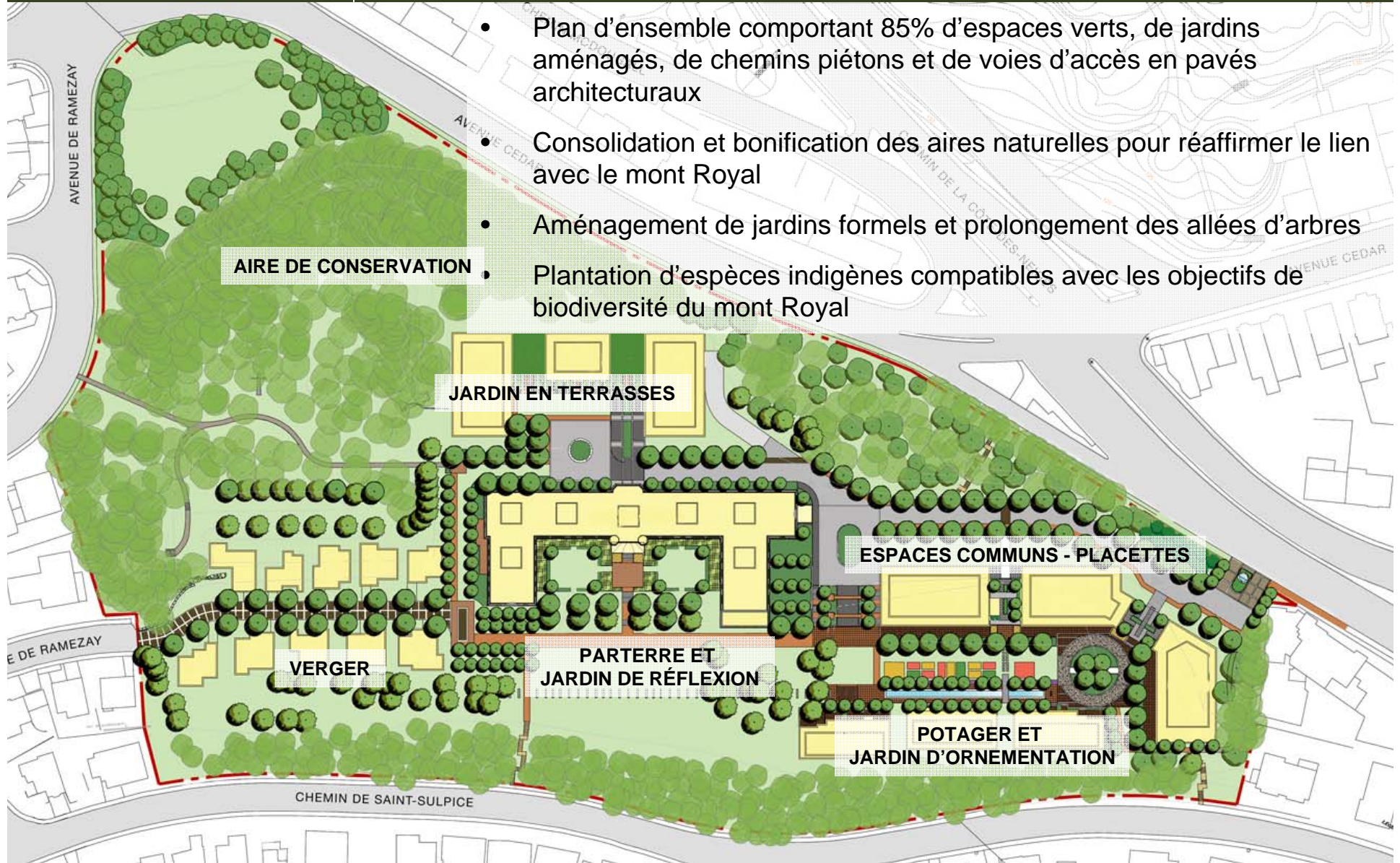
- Concept paysager évoquant les aménagements qui ont marqué le Domaine de la montagne : verger, potager, jardin d'ornementation
- Mise en valeur des composantes paysagères d'intérêts
- Mise en valeur des vues d'exception
- Création de nombreux espaces communs



## NOUVEAUX ÉLÉMENTS PROPOSÉS

Bâtiment	Grande place
Jardin privé et terrasse	Parterre
Placette et espace vert commun	Verger
Jardin d'ombrage	Allée d'arbres
Jardin potager	





# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Verger



1 Aire de conservation



3 Pilastre d'entrée



2 Verger



2 Verger



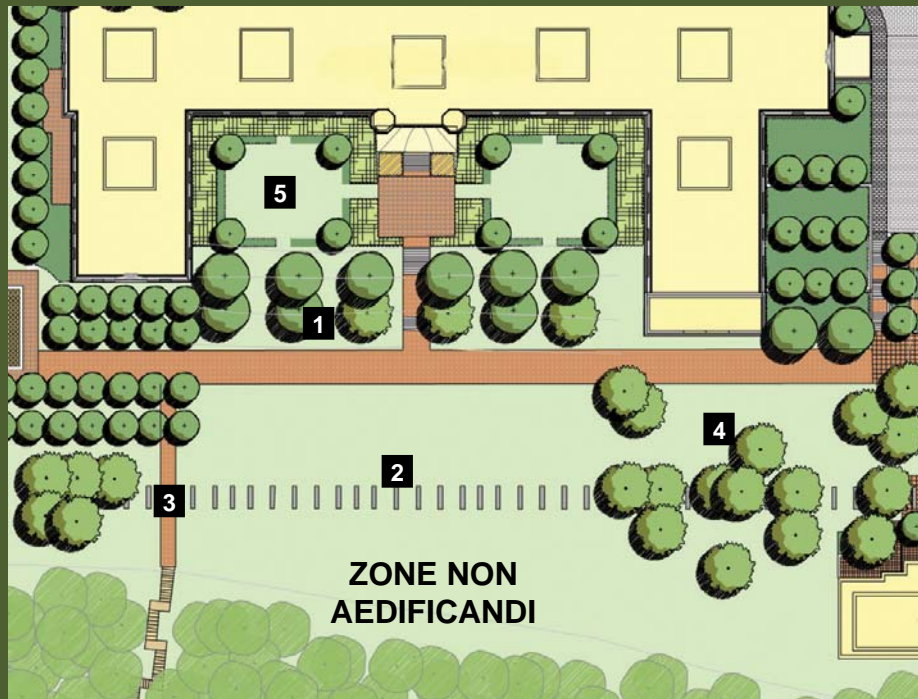
# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Parterre et jardin de réflexion



1 Jardin en terrasse



3 Point focal



4 Jardin d'ombrage -  
*Miller Garden, Columbus, In., EUA*



5 Parterre -  
*Cliveden Gardens, Taplow, G-B.*



2 Le parterre devant l'ancien  
séminaire

# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Potager et jardin d'ornementation



**1** Tonnelle -  
*Jardin Mozzi-Bardini, Florence, Italie*



**4** Terrasses privées -  
*Miller Garden, Columbus, In., EUA*



**2** Bassins et potager -  
*Promenade plantée, Paris, France*



**5** Potager -  
*Le Jardin Linnaeus, Uppsala, Suède*



**3** Jardin d'ornementation



**1 Toit-terrace-belvédère**  
- Jardin terrasse de Modular Garden,  
Londres, G-B.



**3 Toit-terrace-belvédère**  
- Siège social de Lite-On-Electronic,  
Taipei, Taiwan



**2 Passerelle**  
- Siège social de Lite-On-Electronic,  
Taipei, Taiwan



**4 Allée véhiculaire et parvis**  
- The park at Lakeshore East, Chicago,  
Il., EUA



# PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Jardins en terrasses



Cour résidentielle



Jardin en terrasses - Charles Allis  
Museum, Milwaukee, EUA



Sentier et plantations



Toit-terrasse - Edinbourg, Écosse

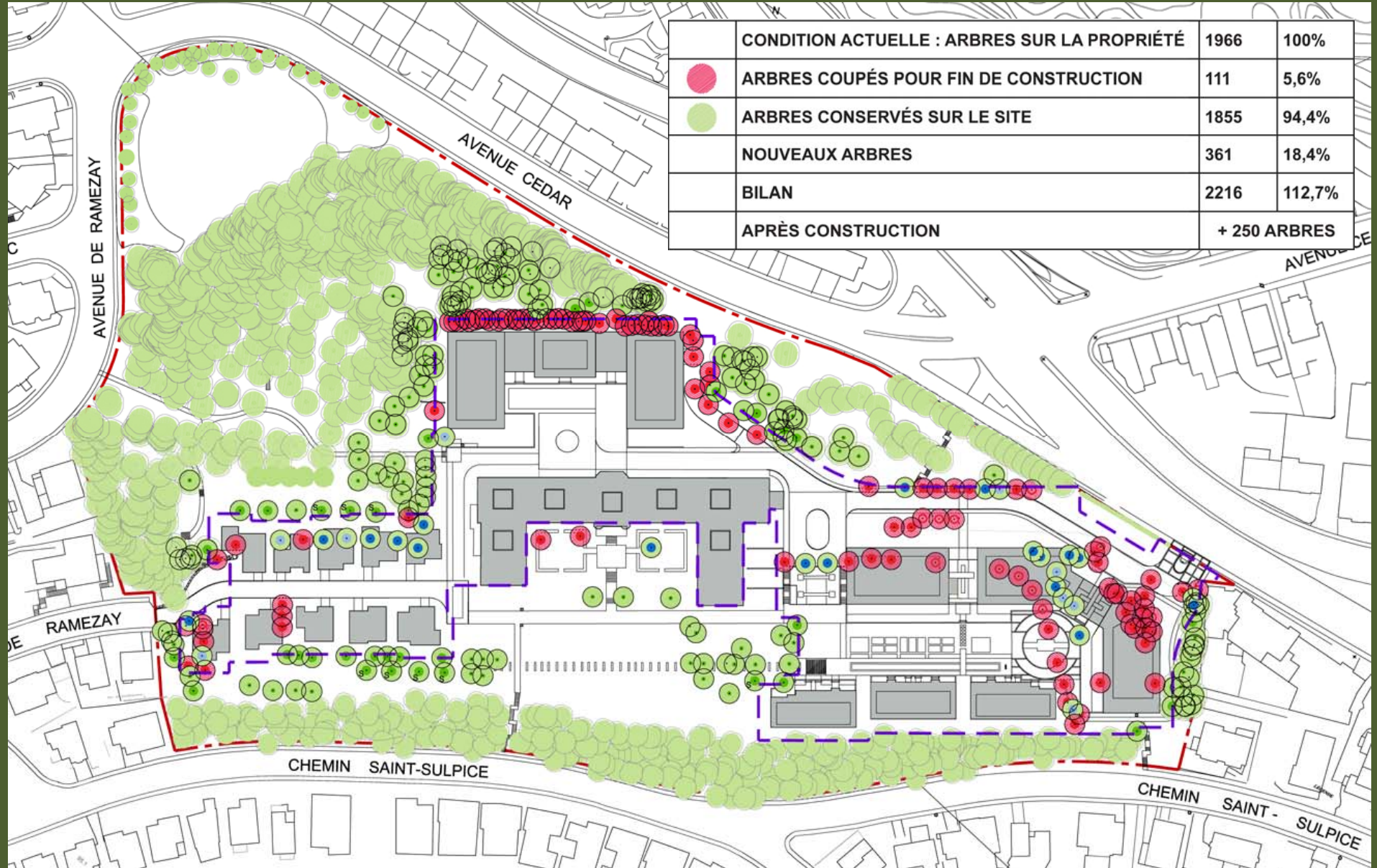


Plantations



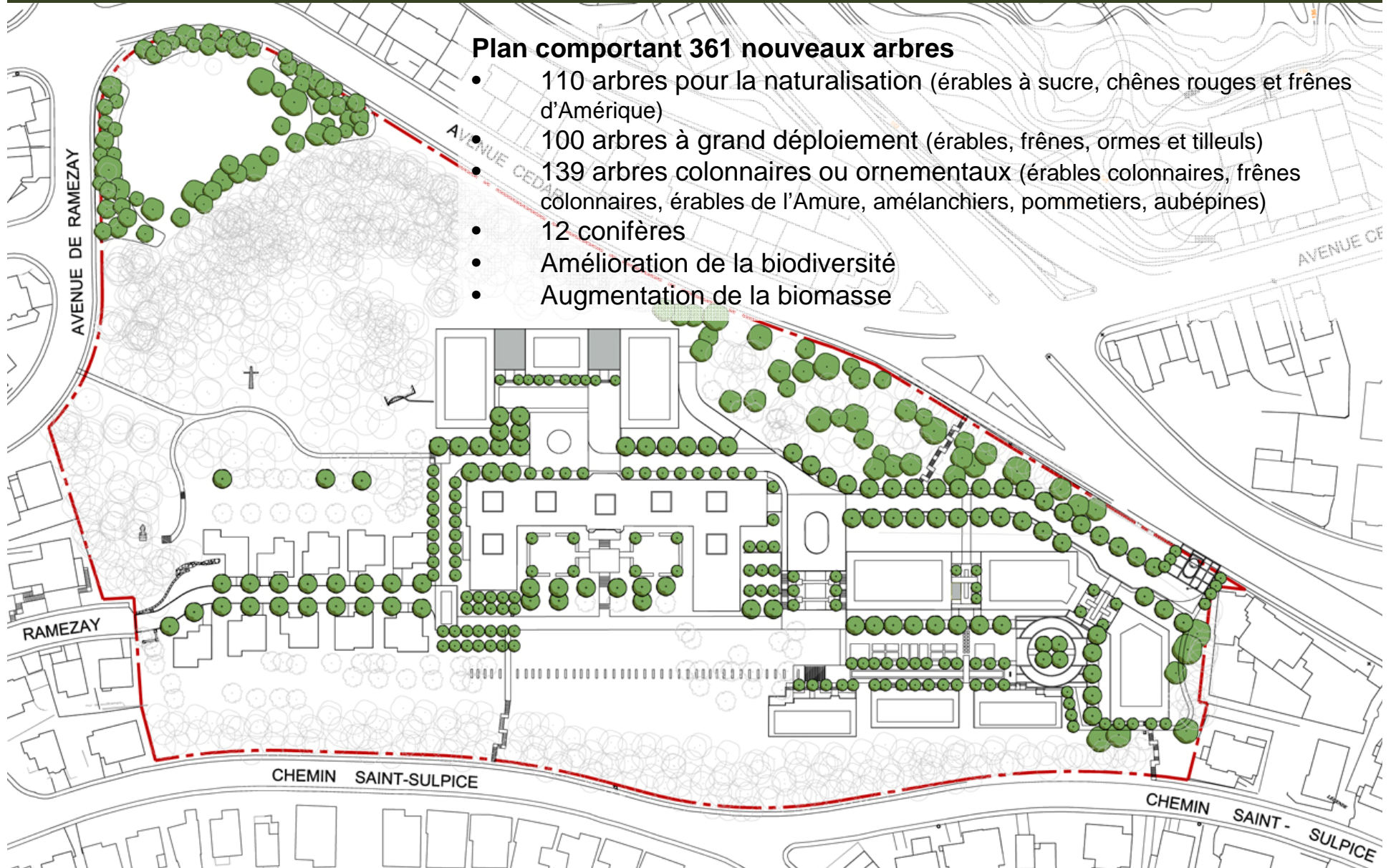
Détails - bordure et muret

# SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE D'IMPACT SUR LES ARBRES



## Plan comportant 361 nouveaux arbres

- 110 arbres pour la naturalisation (érables à sucre, chênes rouges et frênes d'Amérique)
- 100 arbres à grand déploiement (érables, frênes, ormes et tilleuls)
- 139 arbres colonnaires ou ornementaux (érables colonnaires, frênes colonnaires, érables de l'Amure, amélanchiers, pommeliers, aubépines)
- 12 conifères
- Amélioration de la biodiversité
- Augmentation de la biomasse





PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

# IMAGE D'AMBIANCE VUE À PARTIR DE LA PLACE DE RAMEZAY



PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE  
DÉVELOPPEMENT

# IMAGE D'AMBIANCE VUE DE L'ENSEMBLE DU PROJET



PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

# IMAGE D'AMBIANCE - VUE DES BÂTIMENTS C,D,E ET DU JARDIN D'ORNEMENTATION



Développement CATO inc.



PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE  
DÉVELOPPEMENT

IMAGE D'AMBIANCE  
VUE DE NUIT



Développement CATO inc.

CONSEIL  
IBI | DAA

PROJET DE MISE EN VALEUR  
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE  
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE  
DÉVELOPPEMENT

IMAGE D'AMBIANCE  
VUE DE NUIT



Développement CATO inc.

CONSEIL  
IBI | DAA

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques



## IMPLANTATION ET USAGES

- L'implantation des bâtiments a été modifiée pour dégager d'avantage le séminaire et éloigner les bâtiments E du talus
- L'accès principal du bâtiment a été aligné avec l'axe du Séminaire
- Une villa a été éliminée, ce qui a permis de déplacer le rond-point et dégager les vues sur le parterre du Séminaire
- L'implantation des villas a été déplacée vers le nord pour préserver la rangée d'arbres de valeur
- La clinique médicale a été retirée du projet



## HAUTEURS

- La hauteur du bâtiment F a été abaissée pour assurer la visibilité du couronnement du séminaire à partir de l'avenue Cedar
- La hauteur du bâtiment C1 a été réduite à 7 étages

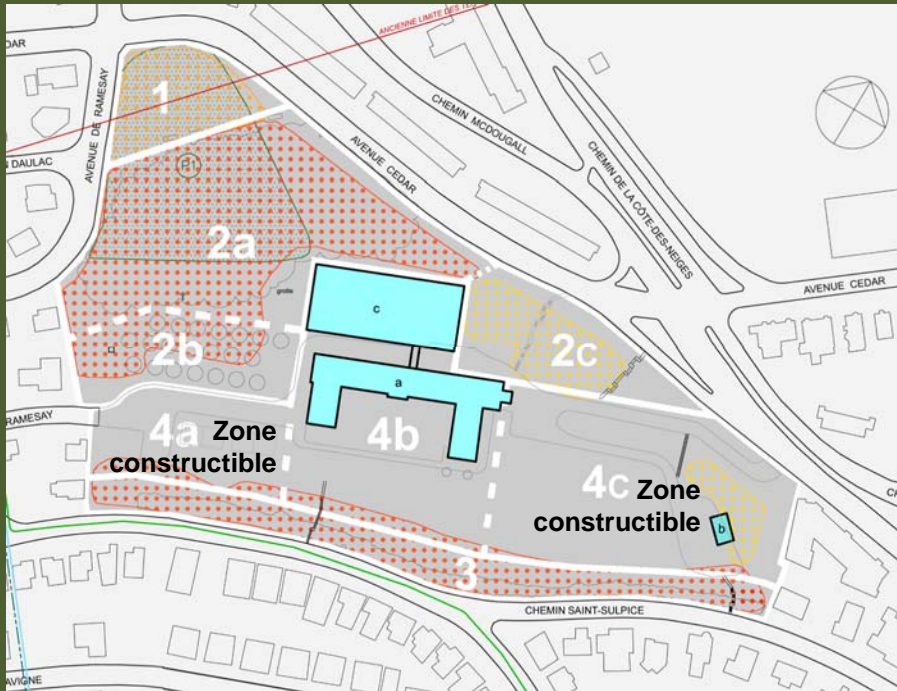
## AMÉNAGEMENT DU SITE

- Les accès aux stationnements ont été améliorés de façon à être moins visibles et mieux intégrés
- L'aménagement paysager a été simplifié
- La clairière sera conservée et son pourtour sera revalorisé

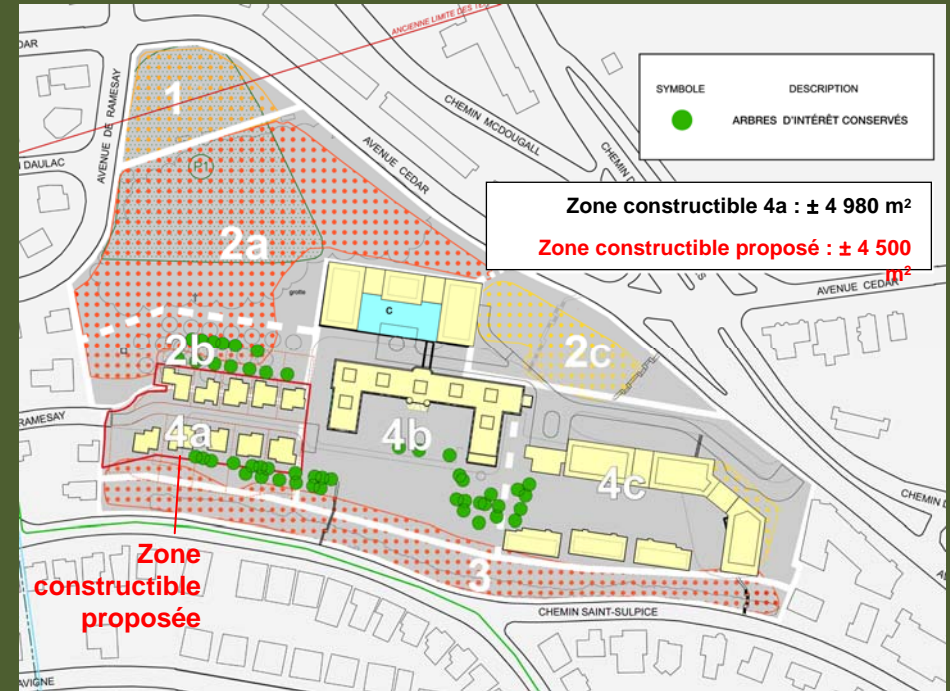


# SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS

## Proposition de modification de la zone 4a



PLAN SYNTHÈSE BEAUPRÉ + MICHAUD



PLAN ILLUSTRANT LA ZONE 4A  
MODIFIÉE

- La zone 4a a été modifiée en la déplaçant un peu vers le nord afin de préserver la double rangée d'arbres située au sud des terrains de tennis existants
- La superficie constructible n'a pas été augmentée mais plutôt réduite

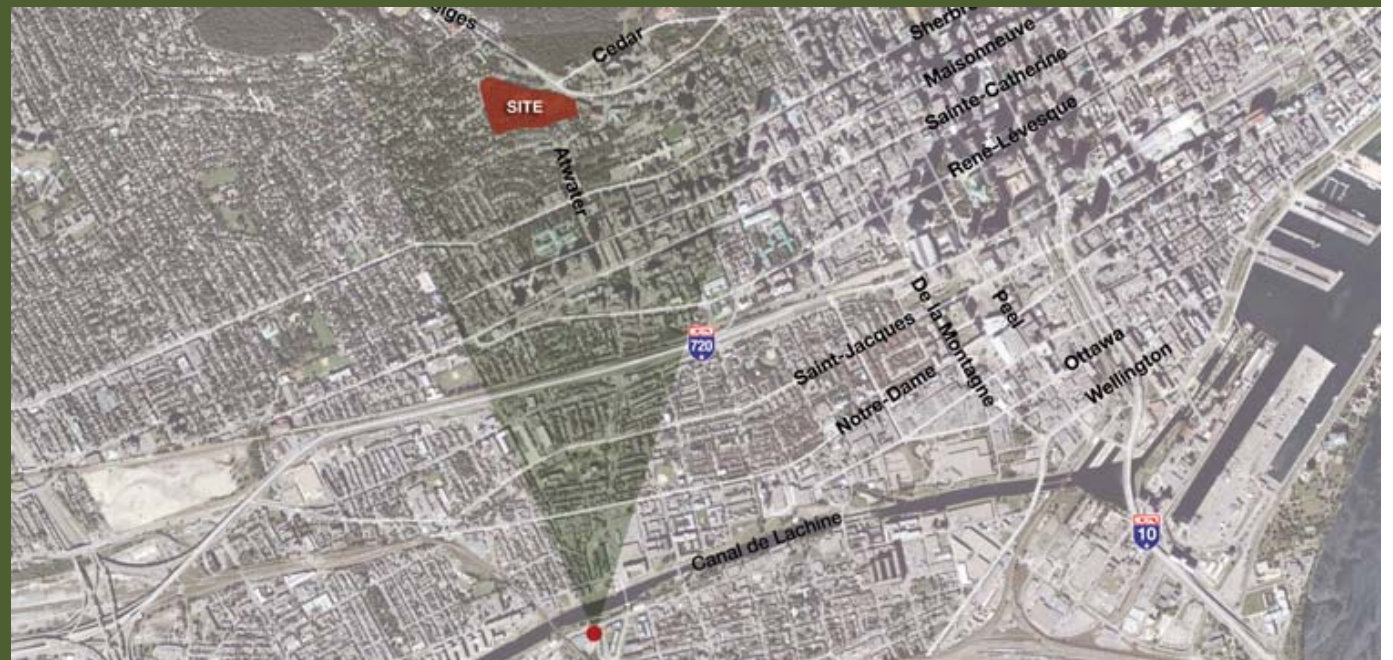
- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques

# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue réglementée du marché Atwater



Le projet n'est pas visible



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue réglementée des jardins Queen Elizabeth

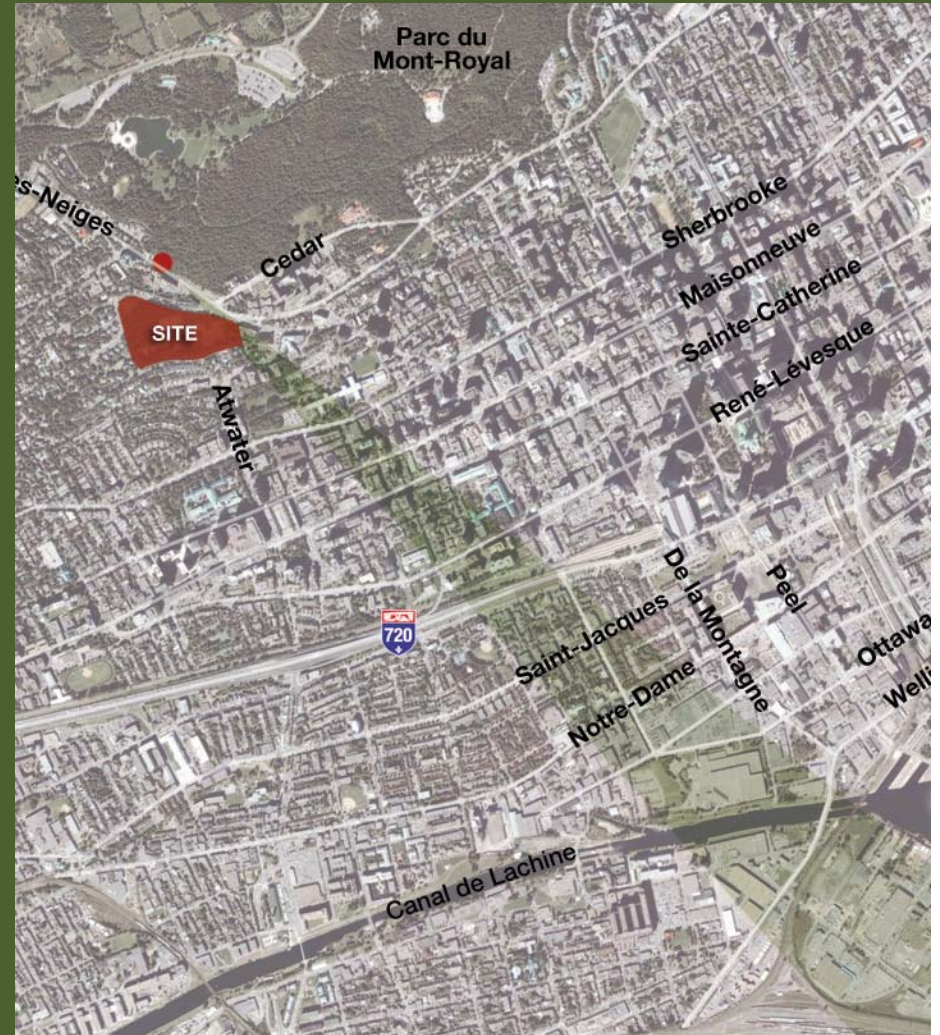


Seul le couronnement de l'ancien Séminaire de philosophie est perceptible



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

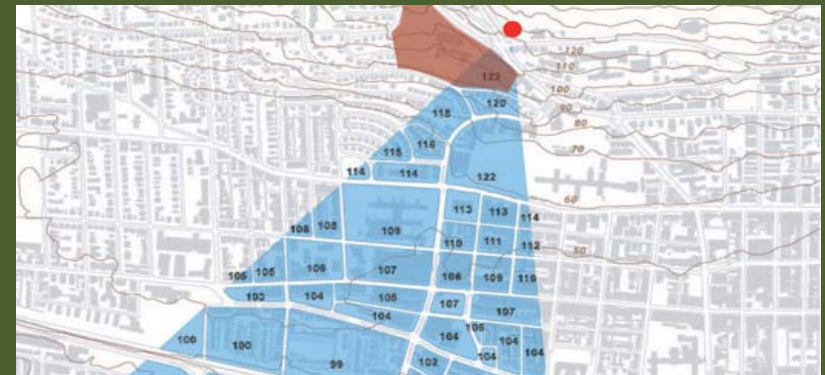
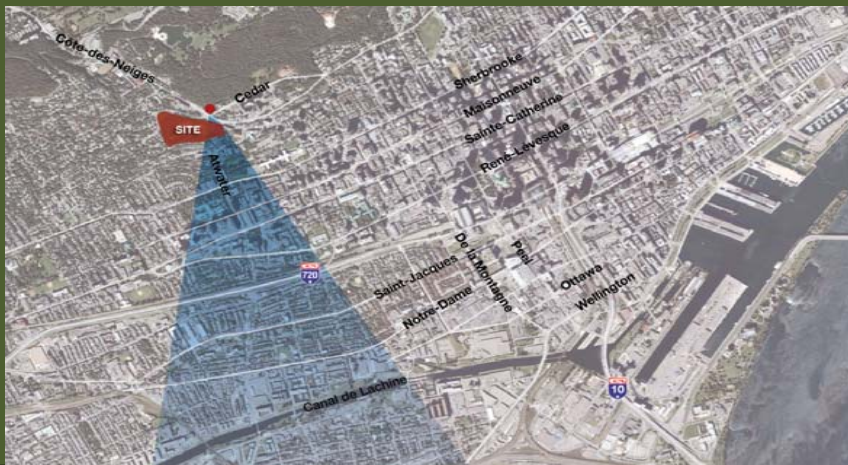
## Vue réglementée de l'escalier Trafalgar



Le projet est peu perceptible et la vue vers le fleuve n'est pas impactée

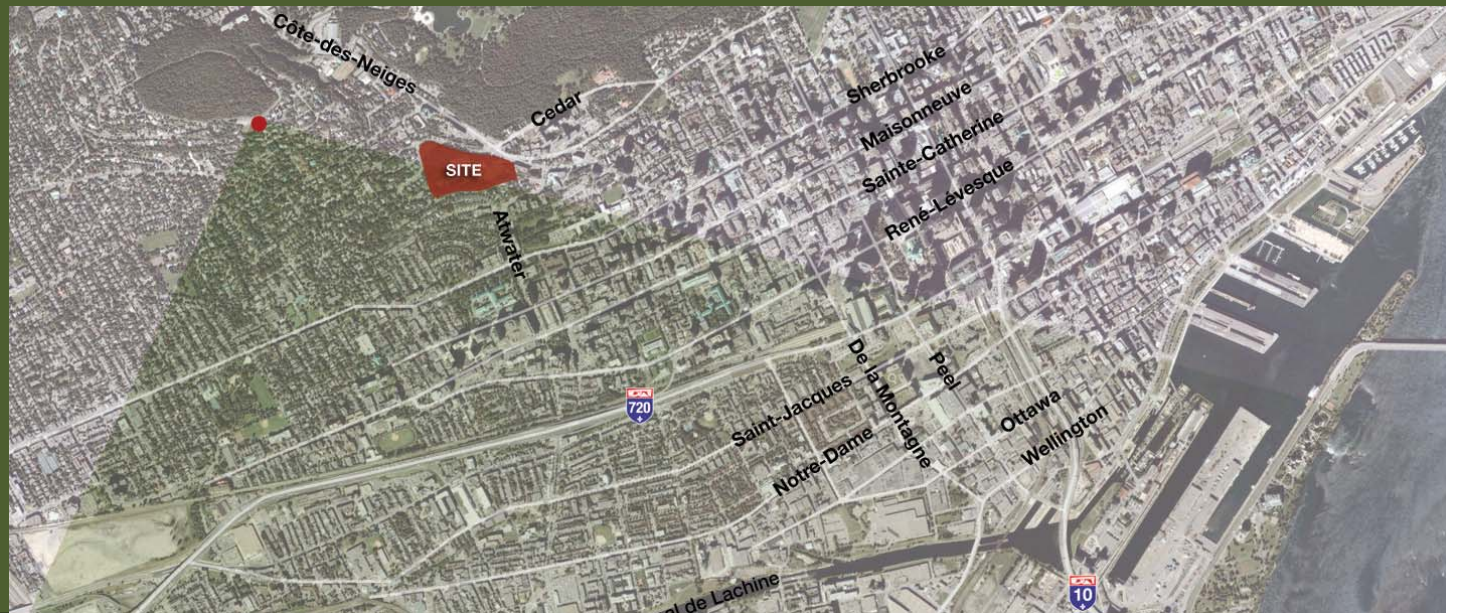


La majeure partie du cône de vision n'est pas impactée. Seul le bâtiment D a une hauteur légèrement supérieure à la cote altimétrique de 122 m.





Le projet n'est pas visible



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue réglementée dans l'axe d'Atwater



Les nouvelles constructions prévues au toit du Séminaire feront l'objet d'un traitement approprié



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 1 : avenue Cedar



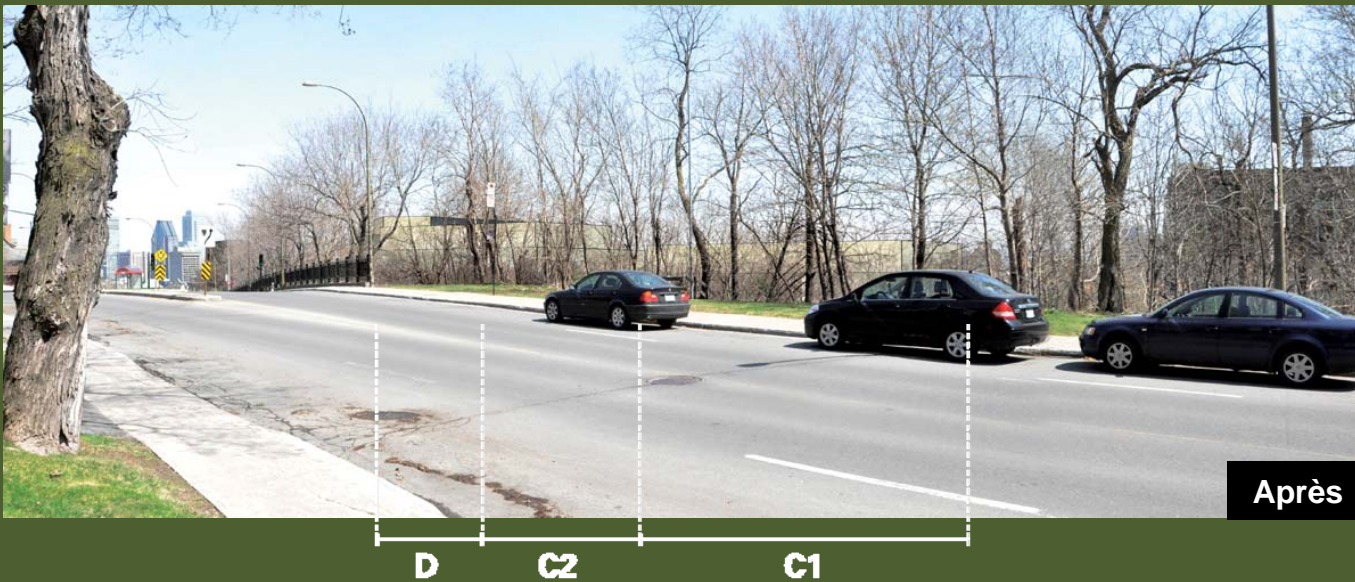
# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 2 : avenue Cedar



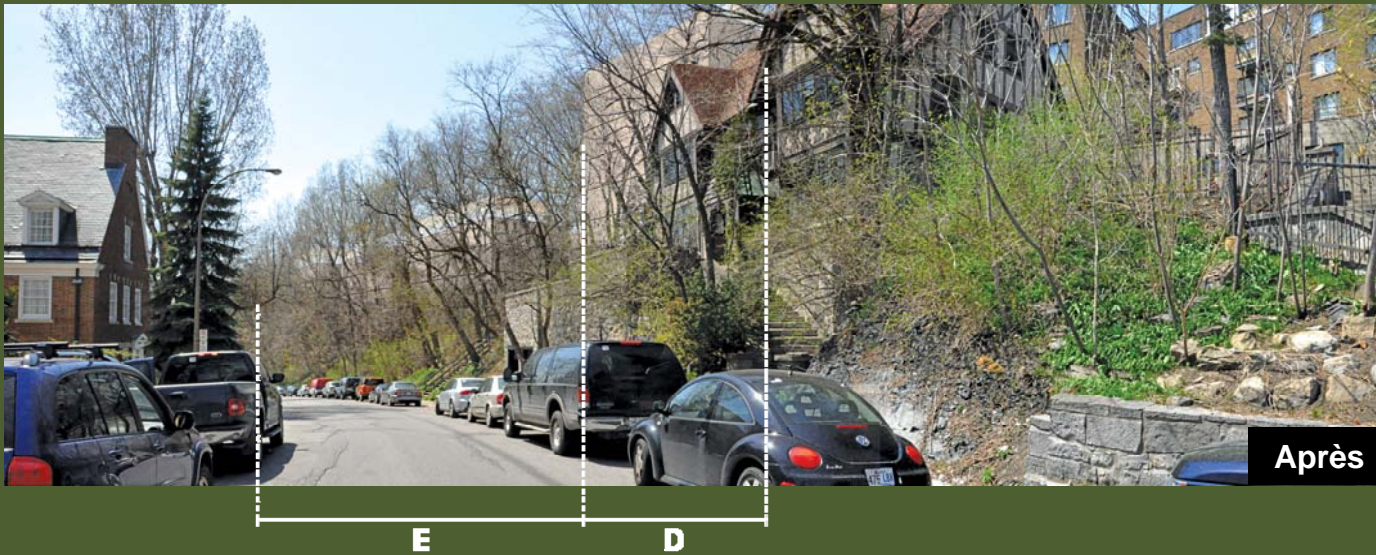
# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 3 : avenue Cedar



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 4 : chemin Saint-Sulpice



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 5 : chemin Picquet



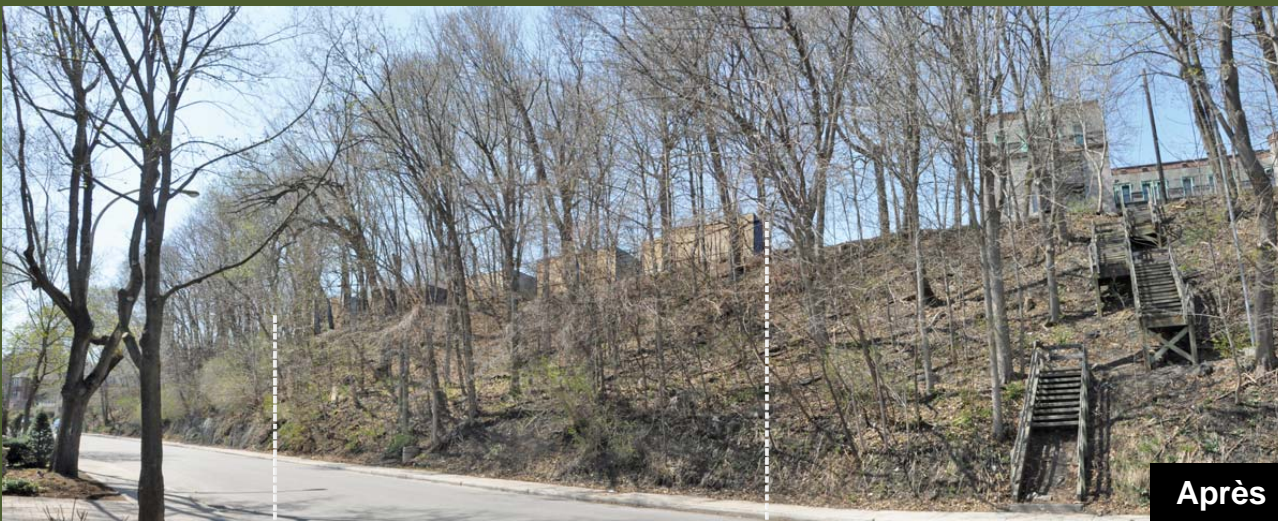
# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 6 : chemin Saint-Sulpice



# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 7 : chemin Saint-Sulpice



VILLAS

# ÉTUDE D'IMPACT SUR LES VUES

## Vue 8 : chemin Saint-Sulpice





- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Patrimoine bâti et architecture
- Patrimoine naturel et aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact sur les vues
- Circulation et stationnement
- Retombées économiques

- L'étude de circulation a démontré que le projet allait générer une augmentation maximale de 3% de la circulation sur l'intersection Cedar/Côte-des-Neiges (heure de pointe PM)
- L'étude conclut que cette augmentation des débits n'est pas assez importante pour nécessiter des modifications à la situation prévalant dans le secteur
- L'étude incluait la clinique médicale. Sans la clinique, l'augmentation prévue est de seulement 1,3%

- Le projet doit fournir assez d'espaces de stationnement pour répondre aux besoins des résidants et de leurs visiteurs car :
  - La topographie et la configuration du site, la présence de bois ceinturant celui-ci ainsi que la trame de rues environnantes rendent le stationnement sur rue difficilement accessible.
  - un relevé de la réglementation de stationnement existante a démontré qu'il y avait peu de places de stationnement sur rue dans le secteur, en raison des nombreuses périodes d'interdiction.
- Un stationnement souterrain de 656 cases de stationnement est nécessaire pour répondre aux besoins des résidants des immeubles de condos et des visiteurs.
- Chaque villa disposera d'un garage où les résidants pourront stationner leurs voitures.

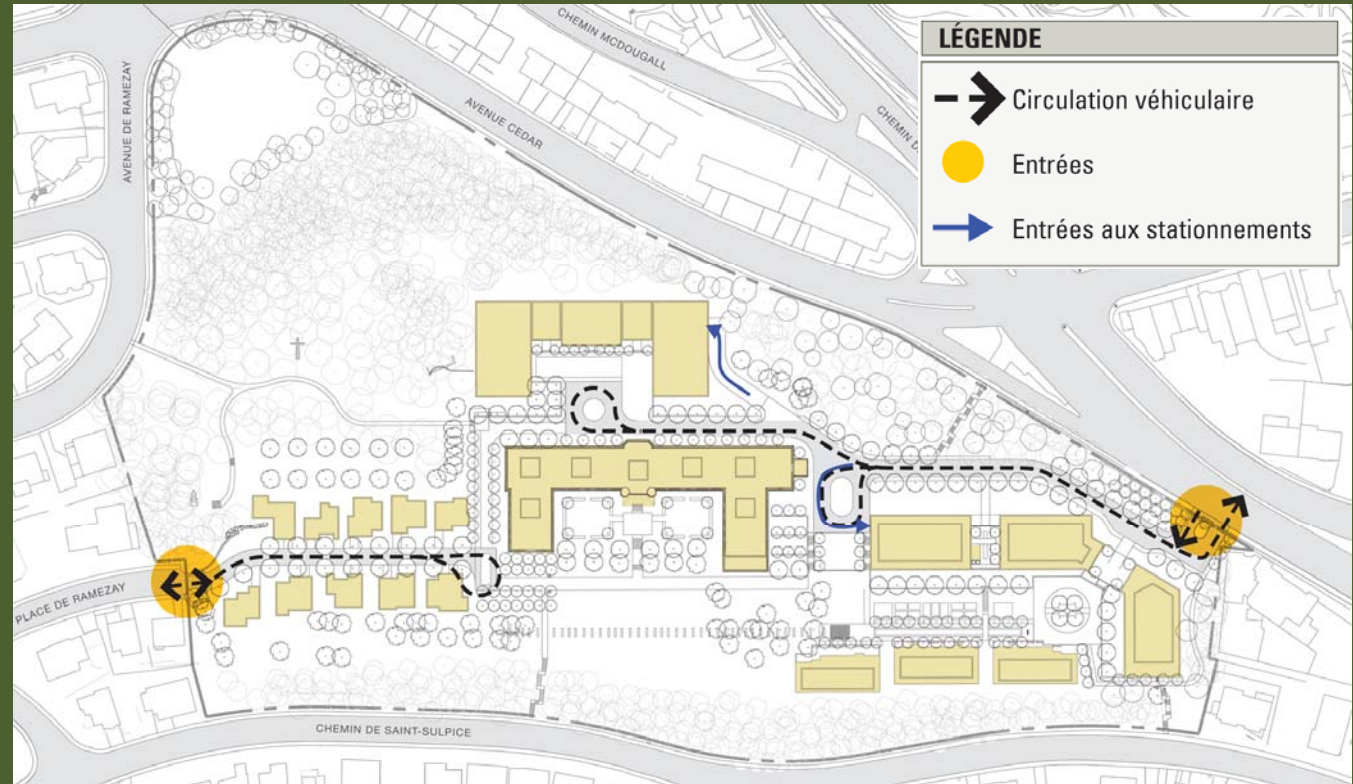




Accès principal



Accès par Ramezay



- Aucune circulation publique
- Aucune circulation de transit
- Application des mesures d'apaisement de la circulation
- Aucun stationnement en surface



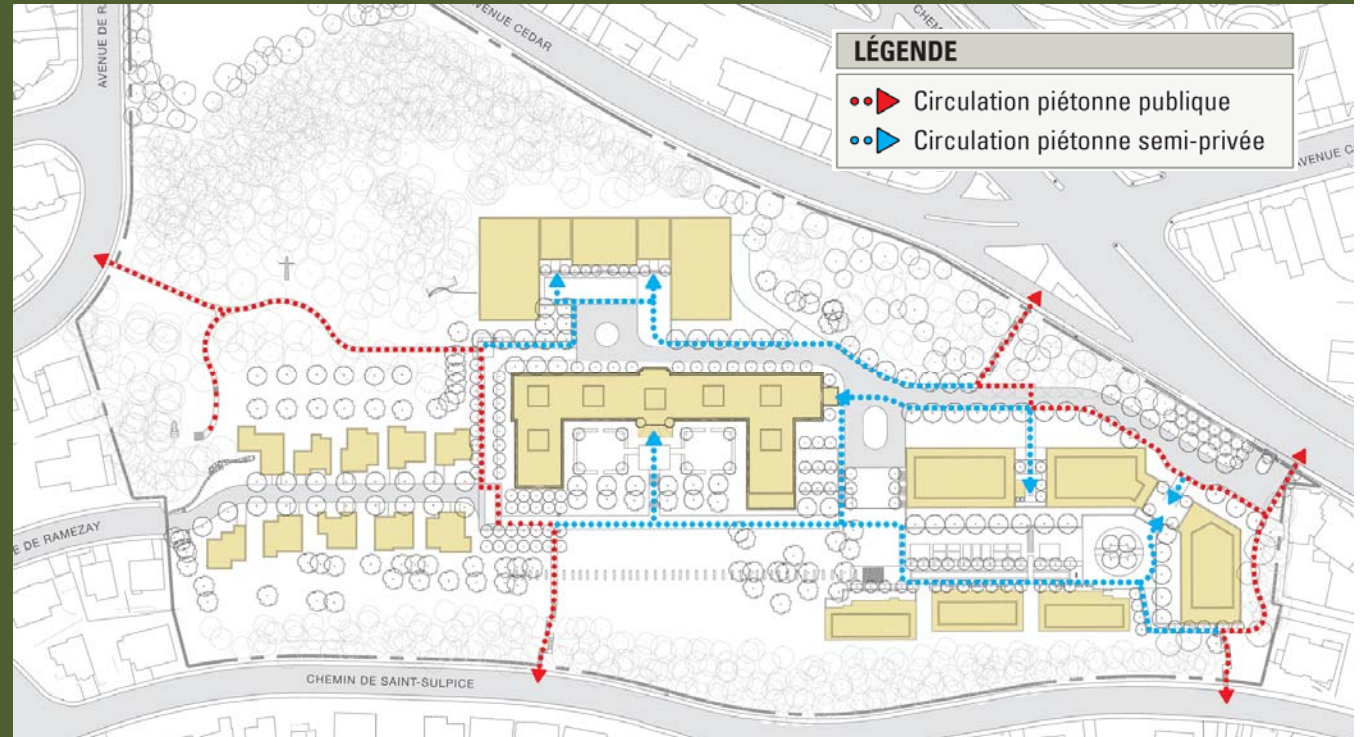
L'escalier



La clairière



La statue du Sacré Cœur



- Maintien des accès public au site (escaliers et sentiers)
- Maintien du cheminement du public vers la montagne
- Appréciation des éléments patrimoniaux et paysagers du site
- Ensemble d'aménagements donnant la priorité aux piétons

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques

- Investissement de 300 M \$
- Retombées fiscales importantes pour la Ville de Montréal
- 2 760 emplois directs et indirects
- 49 M \$ de revenus directs et indirects pour le gouvernement provincial
- 24 M \$ de revenus directs et indirects pour le gouvernement fédéral



